

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0593749

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 13125, רח' פלורנטין 17.

ירושלים

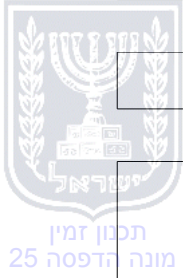
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
התכנית המוגשת נמצאת ברחוב פלורנטין 17 בשכונת קריית יובל. מוצע בניין מגורים בן 4 קומות מעל הקרקע מכל צד של החתך, ו-3 קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים. סה"כ 22 יח"ד.

התכנית החלה במקום - 13125, מאשרת בניית מבנה מגורים של עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה ו-2 קומות תת"ק הכוללות חניה ומחסנים, סה"כ 14 יח"ד.

התכנית המוגשת מציעה הגדלת מס' יחידות הדיור מ 14 יח"ד מאושרות ל- 22 יח"ד, ללא הגדלת מס' הקומות.

התכנית מציעה שנוי מגובה המבנה בתכנית המאושרת.

התכנית מציעה שנוי בקווי בניין ותוספת שטחי בניה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :  
בעלות-קרן קיימת לישראל  
חכירות - פיבי שירותי מזון ומסעדנות בע"מ  
מספר זיהוי- 511958738

שם האדריכל :  
יגאל לוי

שם מגיש התכנית :  
פיבי שירותי מזון ומסעדנות בע"מ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 13125, רח' פלורנטין 17.

מספר התכנית 101-0593749

1.2 שטח התכנית 1.088 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216570 קואורדינאטה X

629736 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב פלורטין 17, קרית היובל, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	מוסדר	חלק	40	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
13125	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/201 1		6759	6298	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13125 ממשיכות לחול.	שינוי	13125
16/07/195 9		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 45 20/12/2021	יגאל לוי	20/12/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 04 18/01/2022	מועמד בדיר	15/09/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, פיבי שירותי מזון ומסעדנות בע"מ פיבי שירותי מזון ומסעדנות בע"מ	5119587 38		ירושלים	(1)		02-6231010		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שלומציון המלכה 8. ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פיבי שירותי מזון ומסעדנות בע"מ פיבי שירותי מזון ומסעדנות בע"מ	511958738		ירושלים	(1)		02-6231010		

(1) כתובת: שלומציון המלכה 8. ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625		office@leviar ch.co.il
מודד מוסמך	מודד	מועאד בדיר	1426		כפר קאסם	(1)				badiermoad @gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	אייל קראוס		קראוס - חן, הנדסת תנועה וכבישים	ירושלים	בית הדפוס ) (2	22	02-5328814		taliael@kcroa ds.co.il

(1) כתובת: בנק לאומי כפר קאסם.

(2) כתובת: גבעת שאול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 13125 לשם הגדלת מס' יח"ד מוצעות בשטח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות בנוי שנקבעו בתכנית 13125 וקביעת בנוי חדש של בנין בן 5 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות לשם יצירת 22 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבנוי .
2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
3. הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 14 יחידות דיור מאושרות בשטח ל- 22 יחידות דיור מוצעות.
4. הגדלת שטחי בנייה מירביים בשטח.
5. קביעת מס' קומות מירבי.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור,
7. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / לשימור
9. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה להולכי רגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,088.35	100
סה"כ	1,088.35	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,088.35	100
סה"כ	1,088.35	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותר שינוי בינוי שנקבע בתכנית 13125 על מנת לאפשר בינוי חדש לשם הגדלת מס' יח"ד בשטח (מ- 14 יח"ד מאושרות ל- 22 יח"ד מוצעות)</p> <p>הבנוי החדש יקבע 5 קומות על קרקעיות מעל 3 קומות תת קרקעיות בהתאם למפורט בנספח הבנוי נספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית, ובקו קו נקודה בדין בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 22 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת התכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>6. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא שטח מס' 1 עבור מגורים בעת הליך להוצאת היתר בניה</p> <p>7. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1</p> <p>8. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום תא שטח מס' 1 שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למבנה.</p> <p>9. יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום תא שטח מס' 1, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, חלק ח 1 פרק ב'.</p> <p>10. המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 נטו, לפחות, בהתאם לתקנות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4. תואי השטח המסומן בתשריט בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו מחייב, שינוי מיקום השטח ורוחבו ואי השארתו כשטח מעבר פתוח לטובת הציבור יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה כסטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. מודגש בזאת כי לא תותר הצבת / תליית מערכות בשטח מרפסות</p> <p>3. במקרה של בניית מרפסות שאינן מרפסות עוקבות (מרפסות סוכה) יושלם מעקה בלבד ללא ריצפה כך שיהא מקביל לאורך מרפסות קיימות ו/או מתוכננות מעליו ומתחתיו על מנת ליצור חזית אחידה ומסודרת של מראה מרפסות תואם בכל חזית</p> <p>4. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט</p> <p>5. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים דקים זוגיים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ועקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגרונום 3.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחiburם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 2 להלן/לעיל.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון מיקום וגודל חדר האשפה הנפרד הנדרש.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' 5 (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 ב' (חניה) 4.1.2 ח' (שמירה על עצים בוגרים)</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים בנושא התכנון המפורט, מודגש בזאת כי על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <p>א. חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998</p> <p>ב. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, חלק ח' 1 - נגישות בנייני מגורים פרק ב'.</p> <p>ג. תקן ישראלי 1918 חלקים 1,2,3,1,2,3,2,4,6 בהתאמה.</p> <p>ד. תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון להסדרי תנועה לאורך תא שטח מס' 1 בגבולות שיקבעו ע"י האגף לתחבורה ושירותי הנדסה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מגורים ד'	4.1
<p>8. תנאי לקבלת טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת יהא נטיעת 5 עצים בוגרים לכיוון רח' פלורנטין, ו - 3 עצים נוספים כלפי רח' מעלות חנה סנש, הכל בתאום עם האגף לשיפור פני העיר, ככל שעצים ישומרו בתחום תא שטח מס' 1, יופחת מספר העצים הנדרשים לנטיעה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלת כבאות והצלה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
264	(2)	18.85	22	2000.94		433.94	1567	מגורים	ד' מגורים	
	(2)			210		210		מגורים	ד' אחסנה	
	(2)	(1)			(3)			מגורים	ד' חניון	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו למעט שטחי חניה, כמאושר בתכנית 13125.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לנספח הבנוי נספח מס' 1.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) שטחי החניה יקבעו לעת מתן היתר בניה בהתאם לדרישות התקן..



## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

### תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3

### ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים

6.4

### פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.5

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים	

### 7.2 מימוש התכנית