

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0063537

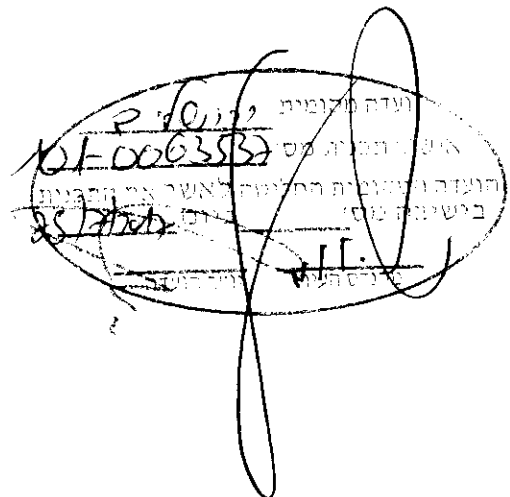
הרחבת יח"ד, רח' ישראל בן זאב 6, כניסה ו', רמות, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לקוטגים מדורגים בשכונת רמות, ירושלים, רח' ישראל בן-זאב 6 כניסה ו', בגוש 30730 חלקה 7.

מדובר על מבנה קוטגים דו מפלסיים, הבנויים כל יחידת קוטגי כיחידה עצמאית, הבניה נעשתה ע"י חברת "יובל-גד" בהתאם להיתר בניה מס' 9474 בתיק רישוי 81/901 בשנת 1981.

בשנת 1987 אושר תוספת מחסן של 7.35 מ"ר, ליח"ד מס' 2 (משפחת שטרית), בהיתר מס' 27306 בתיק רישוי 87/630.1, ובשנת 1996 אושרה הגדלה של המחסן הני"ל עד 13.65 מ"ר, בהיתר מס' 40659 בתיק רישוי 87/630.1.

בתכנית זו מבקשים הרחבת כל 6 יחידות הדיור הקיימות.

התוספות באות גם להכשיר עבירות בניה קיימות בכל יחידות הדיור כפי המסומן בנספח הבינוי, ישנם הליכים שיפוטיים לגבי עבירות הבניה.

מוצע גם אטימה של כ-50 מ"ר ביח"ד מס' 3 וזאת לשם צמצום חומרת עברת הבניה בתחום התכנית. אטימת השטח הני"ל תשאר על כנה, עד קבלת היתר בניה. עורך התכנית: אדריכל שמואל בלום

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית הרחבת יח"ד, רח' ישראל בן זאב 6, כניסה ו', רמות, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0063537

**1.2 שטח התכנית** 1.634 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** א62 (א) סעיף קטן 12, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4

**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  
 קואורדינאטה X 218255  
 קואורדינאטה Y 635950
- 1.5.2 תיאור מקום רח' ישראל בן זאב 6, רמות ירושלים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בן זאב ישראל	6	ו'
שכונה	רמות		

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30730	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5503	א17

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ירושלים

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/2001	291	5028	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5503 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5503 ממשיכות לחול.	שינוי	5503
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים (62)	החלפה	62

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמואל בלזם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שמואל בלזם		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	13/08/2017	בלזם שמואל	13/08/2017	נספח בינוי מחייב לענין מס' יח"ד, מס' קומות, גובה, זכויות בניה וקווי בנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	14/08/2017	בלזם שמואל	14/08/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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
	פרטי	כרמל שמש			ירושלים	בן זאב ישראל	6	02-6660079	02-6660079	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	כרמל שמש			ירושלים	בן זאב ישראל	6	02-6660079	02-6660079	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אילנה בביוף			ירושלים	(1)	6	02-5714936		moti@arnon.co.il
בעלים	שלום נסים אמנון בביוף			ירושלים	(1)	6	02-5714936		moti@arnon.co.il
בעלים	דוד שטרית			ירושלים	בן זאב ישראל	6	02-5714936		moti@arnon.co.il
בעלים	רבקה שטרית			ירושלים	בן זאב ישראל	6	02-5714936		moti@arnon.co.il
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים	ירושלים	יפו (2)	216	02-5318888	5318878	
חוכר	איטה בייץ			ירושלים	בן זאב ישראל	6	02-5714936	02-6239233	moti@arnon.co.il
חוכר	מרדכי בייץ			ירושלים	בן זאב ישראל	6	02-5714936	02-6239233	moti@arnon.co.il
חוכר	דלילה שמש			ירושלים	בן זאב ישראל		02-5714936		moti@arnon.co.il
חוכר	כרמל שמש			ירושלים	בן זאב ישראל		02-6660079	02-6660079	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			עץ הדעת לפעילות חברתית תורנית וחינוכית	ירושלים	בן זאב ישראל	6	02-5714936	02-5714936	

(1) כתובת: בן זאב ישראל.

(2) כתובת: בנין שערי העיר.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל בלום	29740	ירושלים	ירושלים	רחמילביץ (משה 1)	103	02-5828112	02-5828112	balsam-arc32@bezeqint.net
מוודד	מוודד	ראובן אלסטר	502	ירושלים	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522294	meimad@meimad.co.il

(1) כתובת: שכונת פסגת זאב.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הרחבת 6 יח"ד קיימות ברחוב ישראל בן זאב 6

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד למגורים.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל קומות הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים -5.42, -2.71, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומות שמעליהן, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

3. קביעת הוראות בגין אטימת שטח בהיקף של כ-50 מ"ר, ביח"ד מס' 3 (מפלס -5.42), עד למתן היתר בניה.

(ג) קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

(ד) הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1159.94 מ"ר, מתוכם 1047.26 מ"ר שטחים עיקריים ו-112.68 מ"ר שטחי שירות.

(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ו) קביעת הוראות בגין בנין/ גדרות/ מדרגות להריסה.

(ז) קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ לעקירה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.634	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	6
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,047.26	688.48
שינוי (+/-) שינוי למצב המאושר * מצב מאושר * 688.48    +358.78			
הערות: 688.48 מ"ר לפי היתר מס' 9474 תיק בנייה מס' 81/901 הנתונים מתייחסים לבניין ברח' בן זאב 6			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,634	אזור מגורים מיוחד
100	1,634	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,634.08	מגורים
100	1,634.08	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>4.1 מגורים</b>
	<b>4.1.1 שימושים</b>
	מגורים
	<b>4.1.2 הוראות</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בכל קומות הבניין הקיים, במפלסים -5.41, -2.71, +0.00, +2.71, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותרנה תוספות בנייה בקומות מרתף, במפלסים -5.41, -2.71 (קומת קרקע וקומה ראשונה), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות שמעליהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1), ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>3. תבוצע אטימה בהיקף של כ-50 מ"ר ביחיד מס' 3 בקומת הקרקע (מפלס -5.41), בהתאם למסומן בנספח מס' 1, בקווים מקוטעים בצבע שחור, עד למתן היתר בנייה בשטח.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>ב</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה לעת מתן היתר בנייה.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>ג</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכות בחלק הנבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>ד</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח <b>לבין</b> קוי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראת הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ה</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
	<b>פסולת בניין</b>

4.1	<p align="center"><b>מגורים</b></p>
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>
ז	<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>(1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. (2) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו. העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. (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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. (4) ראה סעיפים 4.1.2 ד' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ב' (חניה), 4.1.2 יב (5) אישור מחלקת הפיקוח על הבניה שאטימת יח"ד מס' 3 בקומת מפלס 4.1-5, נותרה על כנה. (6) עמידה בפתרון אוורור בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה עבור חדרי מגורים, הכל לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
ט	<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הינו שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
י	<p align="center"><b>עתיקות</b></p> <p>על פי 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 מרשות העתיקות.</p>
יא	<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980 ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>

4.1	<b>מגורים</b>
<p>2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	
יב	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>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 2 עצים חלופיים, בגודל 9 ובגובה 4.5 מטר, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>ג. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט לאישור מחלקת הגננות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן.</p>	
יג	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
								מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה וקובעת				
								שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(1)		2	2	6.38	3.67	6	20	71	1159.94	112.68	580.06		467.2	1634	1	מגורים	
צידוי- שמאלי		צידוי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה									

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)	1	מגורים

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

**הערה ברמת הטבלה:**

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו:  $769.03 = +0.00$  כמצוין בנספח מס' 1.

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל תכנן את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- 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 לכל יחידת דיור	

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מאישורה.