

הוראות התכנית

1000265105-1

תכנית מס' 101-0140004

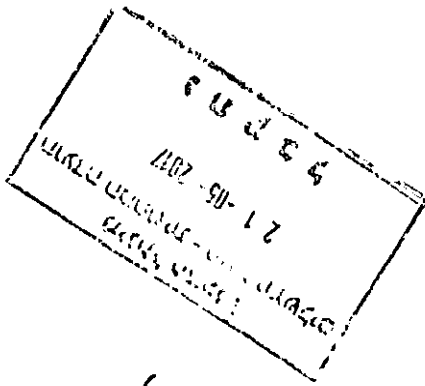
הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד לשני בניינים ראס אלעמוד ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1.5

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.4.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נכבדה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

28.5.17
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הו"מ

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 21-05-2017
 3 3 3 3

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקי חלקות 119-122,125,130,901 בגוש 29987 בראס אלעמוד ירושלים. התכנית המאושרת 2668 מיעדת את רוב השטח למגורים 5% שטחים עיקריים. התכנית מציעה הריסה ואטימה של חלקים מהבינוי שנעשה ללא היתר על מנת להעמיד את התכנית במדיניות הועדה ל-160% בניה וארבע קומות מירביים לכל היותר מעל הקרקע. התוכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ב. ושינוי תואי הדרך המאושרת. קיים הליך שיפוטי עם צווי הריסה שפוטטים בגין עבירות בניה בשטח התכנית. יזם התוכנית הינו בעל עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד לשני בניינים ראס אלעמוד ירושלים.
		מספר התכנית	101-0140004
1.2	שטח התכנית		3.818 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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

222918 קואורדינאטה X

630406 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת ראס אלעמוד 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

שכונה ראס אלעמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29987	לא מוסדר	חלק		119-122, 125, 130, 901

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10717	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 10717 בתחומה.	5679	1651	23/01/2008
2668	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2668 בתחומה.	4610	1600	22/01/1998
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית				בשיר טויל				מחייב	הוראות התכנית
כן				בשיר טויל		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע			בשיר טויל	17/03/2016		1:200	מחייב	בינוי
לא	מחייב לעניין- גובה, קווי בניין, מסי קומות, הריסה- חתום להפקדה	08/05/2017		בשיר טויל				חלקית	
לא	חתום להפקדה	08/05/2016		מחמד עאמר	08/05/2016		1:200	מנחה	תנועה
לא	חתום להפקדה	30/04/2017		בשיר טויל	20/04/2016		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 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית פרטי	ועדה מקומית אחמד קוסטרו			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296666	02-6297777	bashir.tawil@yahoo.co
				ירושלים	ירושלים	(2)		02-5865426	02-5865426	m

הערה למניש התכנית:

(1) כתובת: קיקר ספרא.

(2) כתובת: ראס אלעמוד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראייד סליימה			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com

(1) כתובת: ראס אלעמוד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אסמעיל אלעבד			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com
אחר	ראייד סליימה			ירושלים	(1)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com
אחר	תמין פיאלה			ירושלים	(2)		02-5865426	02-5865426	bashir.tawil@yahoo.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
bashir.tawil@yahoo.com	02-5865426	02-5865426	(1)	ירושלים	ירושלים				אחמד קוסטרו	אחר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: השוממים הינם בעלי עניין לצורך הגשת התכנית. יובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגישי התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

(1) כתובת: ראס אלעמוד.

(2) כתובת: ראס אלעמוד ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
bashir.tawil@yahoo.com	02-5865426	02-5865426		טייבה	טייבה			105556	בשיר טויל	עורך ראשי	
musa3@beziq.int.net	02-6567605	02-6567605	(1)		ירושלים			1423	זיאד מוסטפא	מודד	
haitham@yar-den-eng.com	02-6275463	02-6275463	(2)		ירושלים				מחמד עאמר	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: בית חנינה ת.ד. 54290.

(2) כתובת: מזור העיר.



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

הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד ושינוי תוואי הדרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים 5 לאזור מגורים ב.
- 2- שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים ב.
- 3- שינוי יעוד ממגורים 5 לדרך.
- 4- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ב.
- 5- ביטול דרך מאושרת וקביעת תוואי דרך חדשה.
- 6- קביעת שטחי בניה בתא שטח מספר 1 בהיקף של 1590.52 מ"ר. וקביעת שטחי בניה בתא שטח מספר 2 בהיקף של 1876 מ"ר.
- 7- קביעת קווי בניין.
- 8- קביעת תוספת של 11 יח"ד, סה"כ 23 יח"ד.
- 9- קביעת מספר קומות ל 4 קומות מעל קומת שרות תת קרקעית.
- 10- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- 11- קביעת תנאים להיתר בניה.
- 12- קביעת הוראות לאיטום חלל בנוי.
- 13- קביעת הוראות בגין הריסה.
- 14- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- 15- קביעת הוראות להפקעה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.818	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	12	+11
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,230	+1,924.3
			23
			3,154.3

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
דרך מאושרת	103, 102
דרך מוצעת	100
מגורים ב'	3 - 1
שביל	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	102
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	103, 102
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	100
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	3, 1
להריסה	דרך מאושרת	102
להריסה	מגורים ב'	3 - 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	102
מבנה להריסה	דרך מוצעת	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,209	31.67
מגורים 5	2,460	64.43
שטח ציבורי	149	3.90
סה"כ	3,818	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	564.48	14.78

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.73	714.95	דרך מוצעת
64.61	2,466.6	מגורים בי
1.88	71.91	שביל
100	3,817.95	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. החללים המסומנים בנספח מס' 1 (נספח הבנוי) לאטימה בבניין מס' 1 במפלס -1.95 מיועדים לאטימה ולמילוי סופיים ולא ניתן לפתוח חללים אלה בעתיד.</p> <p>ב. החללים המסומנים בנספח מס' 1 (נספח הבינוי) לאטימה בבניין מס' 1-א במפלס +4.29 מיועדים לאטימה עד להוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. בתא שטח מספר 1 תותר הוצאת היתר בניה לכל אחד מהבניינים הקיימים בנפרד.</p>
ב	גגות
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ג	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. מקומות החניה יהיו בתחום מגרש המגורים.
ד	הריסות ופינויים
	הגדרות וחלק הבנוי המסומנים בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תא- שטח יהיה העתקת הגדרות בתחום הדרך הסמוכה לאותו תא-שטח, אל גבול מגרש המגורים.
ה	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. מס' הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. הריסת הבניה כמצוין במסמכי התכנית הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ז	פסולת בניין
	ש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>

4.1	מגורים ב'
<p>לרבות קו 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת היזם בקשה לעקירה/העתקה עצים כמתחייב בחוק.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הסדרת רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה הכשרת חדר מדרגות מוגן בבניין אשר יגיע לגג הבניין או התקנת מערכת מתזים בכל שטח הבניין.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית למחלקת תברואה בעריית ירושלים שתקבע במסגרתה 4 עגלות אשפה בגודל של 1000 ליטר.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה הגשת ואישור תכנית תנועה ותכנית חניה מפורטת.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה דו"ח מטעם הוועדה המקומית לפיו הקומה התחתונה אטומה בהתאם למסומן במסמכי התכנית.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה בכל מגרש מגורים יהיה העתקת הגדרות הסמוכות למגרש המגורים אל גבול המגרש.</p> <p>יג. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע ההריסות המסומנות במסמכי התכנית בהתאם לסעיף ההריסות, בפרק 6 להלן.</p>	ט
<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2920/0 ירושלים, עין רוגל " י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967, 2921/0 ירושלים, העיר העתיקה" י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967, 2868/0 ירושלים, גיא בן הנום" י"פ : 1091 עמ" 1463 מיום : 18/05/1964, 2919/0 ירושלים, בטן אל-הוא" י"פ 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967 הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולת מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה</p>	י

4.1	מגורים ב'
	<p>בחזיוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחזיוקם) בדבר הצורך בחזיוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חזיוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חזיוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>השטח הצבוע בצבע חול הינו דרך מאושרת. שטח זה מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת ההפקעה להלן סעיף 6.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד לדרך ותחול עליו הוראת ההפקעה להלן סעיף 6.</p>
4.4	שביל
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר להולכי רגל ורכבים</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>יותר מעבר הולכי רגל ורכבים מן השביל למגרשים הסמוכים.</p> <p>שטח השביל מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת ההפקעה להלן סעיף 6.</p>

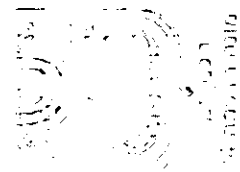
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
							שטח	שטח בניה			
(2)	(2)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח	שטח בניה	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מרבי	מגורים ב' 1	
(2)	(2)	4	(1)	11	11	146	1590.16	0	177.86	1090.35	1
(2)	(2)	4	(1)	12	12	163	1876	0	134	1150.84	2

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
 (1) * גובה המבנים יהיה בהתאם למסומן במסמך הבנייה עבור כל בניין.
 (2) בהתאם למסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

6.4 הריסות ופינויים

1. חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
2. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה. יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה ע"י מבקש ההיתר או בעל העניין במבנה המסומן להריסה, והעתקת גדרות סמוכות מתחום הדרך לגבול המגרש.
3. הריסה סופית של כל הגדרות הנמצאות בתחום הדרך תיעשה לעת סלילת הדרך המוצעת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה בתא שטח מס' 1	1-תותר הוצאת היתר בניה בתא שטח מספר 1 לכל בניין בנפרד.
		2- אטימת הקומה התחתונה הנמצאת בחלקה מתחת לקרקע.
		3-הריסה בפועל של הבינוי המסומן להריסה והעתקת גדרות מתחום הדרך לגבול המגרש.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים.