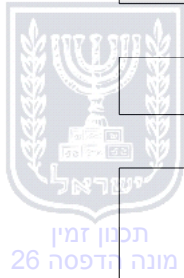


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0459339

הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש 27 יח"ד ומסחר, יהודה הנשיא 2, גונן י-ם



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

הרקע לעריכת התכנית.

1. על השטח חלה תכנית מס' 14042 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים ד'.
2. על פי תכנית 14042 בשטח זה מאושר מבנה מגורים בן 7 קומות עם חזית מסחרית. הוגשה בקשה להיתר בניה בתיק מס' 2016/826 שאינה מקודמת עקב הוראת מהנדס העיר על תכנון קו הכחול של רכבת קלה ברח' יהודה הנשיא.
3. תוואי תנועה של "קו כחול" של רכבת קלה מחייבת הפקעת שטח קרקע מחלקה פרטית מס' 185 בגוש 30172
4. מהות התכנית:
- א. הסדרת שטחים בין שטח לדרך ציבורית לבין שטח פרטי למגורים ע"י איחוד וחלוקה מחדש.
- ב. הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש בן 10 קומות מעל 4 קומות חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש 27 יח"ד ומסחר, יהודה הנשיא 2, גון י-ם

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0459339

מספר התכנית

0.884 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218950 קואורדינאטה X

629250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש בצומת רחובות יהודה הנשיא פינת יעקב פת.

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	יהודה הנשיא	2	

שכונה גון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30172	מוסדר	חלק	185-186	82, 84

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2013	4679	6593	תכנית זו משנה את תכנית 14042 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 14042 ממשיכות לחול.	שינוי	14042
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 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				אלכסנדר אוסטרובסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלכסנדר אוסטרובסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	22/03/2017	אלכסנדר אוסטרובסקי	12/02/2018		לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		03/04/2017	ראובן אלסטר	21/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/09/2016	ראובן אלסטר	26/02/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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		קטמון החדשה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	054-6680178	054-6680178	mimushim.r e@gmail.co m

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		נחום ביבי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.c o.il
בעלים		איתנה וולנוביץ			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.c o.il
בעלים		ניסן חממי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.c o.il
בעלים		עדי חממי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.c o.il
בעלים		תמיר חממי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.c o.il
בעלים		הודיה טובי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.c o.il
בעלים		יוסי טובי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.c o.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
abarak@barakadv.co.il	02-5000511	02-5008000	216		ירושלים			נעמי טובי		בעלים
abarak@barakadv.co.il	02-5000511	02-5008000	216		ירושלים			אביבה טל-טובי		בעלים
LDRITA@jerusalem.muni.il	02-6296714	02-6297857	1	ככר ספרא	ירושלים	עיריית ירושלים, אגף נכסי העירייה		ירושלים עיריית		בעלים
abarak@barakadv.co.il	02-5000511	02-5008000	216		ירושלים			שרונה קטיעי		בעלים
abarak@barakadv.co.il	02-5000511	02-5008000	216		ירושלים			דורית קרויזר		בעלים
abarak@barakadv.co.il	02-5000511	02-5008000	216		ירושלים			גיקי שושנה		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ostalex@012.net.il		02-6247755	10	האביבית	ירושלים	אלכסנדר אוסטרובסקי		אלכסנדר אוסטרובסקי	עורך ראשי	
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596	02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים		502	ראובן אלסטר	מודד	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הסדרת שטחים בין דרך ציבורית לחלקה פרטית המיועדת למגורים ע"י איחוד וחלוקה מחדש והקמת בנין חדש עבור 27 יח"ד ומסחר ברח' יהודה הנשיא 2, גון, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח משטח לדרך קיימת לאזור מגורים ד'.

2.2.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ד' לשטח לדרך חדשה.

2.2.3 קביעת בינוי עבור בנין חדש.

2.2.4 קביעת מס' קומות ל- 10 קומות במפלס 0.00 + ומעליו ו-4 קומות מתחת למפלס ה- 0.00 +.

2.2.5 קביעת שימושים המותרים למגורים.

2.2.6 קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.

2.2.7 קביעת מס' יח"ד ל-27.

2.2.8 קביעת קווי הבנין מירביים.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.10 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.11 הגדלת שטחי בניה

2.2.12 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה קיים.

2.2.13 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

2.2.14 קביעת הוראות בגין דרך לביטול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים די	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים די	1
חזית מסחרית	מגורים די	1
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים די	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים די	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	79.16	8.95
מגורים די	805	91.05
סה"כ	884.16	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	128.81	14.57
מגורים די	755.46	85.43
סה"כ	884.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים + חזית מסחרית לרח' יהודה הנשיא ויעקב פת
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>1. תותר הריסת בנין קיים ובינוי של בנין חדש בן 10 קומות ל-27 יח"ד וחזית מסחרית מעל 4 קומות חניה ומחסנים.</p> <p>2. לא תותר כל חריגה על פני הקרקע ובתת הקרקע מגבול תא שטח למגורים. לא יותרו עוגנים, כלונסאות וקירות תמך בחריגה מגבול התכנית לתחום זכות הדרך ברחוב פת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של חניון תת - קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. תותר בניית קומה חמישית של חניון במידה ו-4 קומות המופיעות במסמכי התכנית לא יספיקו לתכנון חניה על פי התקן התקף.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>המבנים/גדרות/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבינוי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת למעט האמור בסעיף 4.1.2 (ה)(3).</p> <p>2. מס' הקומות במפלס ה 0.00 + ומעליו יהיה 10 וכל הגדלת כמות קומות מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002 למעט בליטת מסתורי כביסה על פי תקנות בנייה במרווחים.</p> <p>4. שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. ההוראות בנושא סגירת המרפסות הינם מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר הקמת בנין מגורים עם חזית מסחרית בן 10 קומות במפלס ה-0.00 + ומעליו כאשר</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>בקומה עשירית נסיגה של 2 מטר בחזיתות הפונות אל דרך,</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת הינו $0.00 = 708.50$</p> <p>3. תותר גמישות של 1.0 מ' במפלס ה-0.00 + וגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות</p> <p>4. שטח לובי הכניסה לבנין לא יפחת מ-15 מ"ר</p> <p>5. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה. שטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6. קולטי השמש ישולבו על גג הקומה העשירית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>7. מרפסות בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבנין.</p> <p>8. בחזית הקדמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. שטח המרפסות ייחשב כשטח עיקרי נוסף לאחוזי הבנייה המותרים. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ', ושטחן הכולל לקומה לא יעלה על 24 מ"ר.</p> <p>9. מרפסות מקורות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת"</p> <p>10. מרפסת זיזית תהייה עד עומק של 2 מ' ולא תחרוג מקו הבנין.</p> <p>11. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהייה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבנין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.</p> <p>12. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>13. מתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה העשירית.</p> <p>14. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבנין אשר תוצב על הגג.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.</p> <p>16. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין זיקת הנאה למעבר רגלי חופשי על פי המסומן בתשריט.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: בקו נקודה בצבע אדום עבור בניה עילית, בשני קווים נקודה בצבע אדום עבור בניה תת קרקעית.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי מונה הדפסה 26 תכנון זמין</p> <p>4. 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.</p> <p>5. אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם התווי של הרכבת הקלה.</p> <p>6. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע</p> <p>7. אישור חוות דעת של מהנדס קונסטרוקציה ע"י מהנדס העיר, כי הבינוי לא יערער את הבניין ברחוב ניתאי הארכלי 4, וכי ינתן פתרון קונסטרוקטיבי ליציבותו של הבניין הנ"ל</p> <p>8. תיאום עם מחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנושא המטרדים לעת עבודות הבניין מונה הדפסה 26 תכנון זמין</p> <p>תוך עמידה בקריטריונים לנושאים שונים בכלל זה רעש ואבק.</p>
י	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
יא	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>על החזית המסחרית המסומנת בתשריט קו בצבע סגול תחול ההוראות הבאות: תותר חזית מסחרית לא פחות מ-50% משטח עיקרי של קומת קרקע. שטח המסחר לא יקטן מ-150 מ"ר.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	דרך מוצעת

דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרכי גישה לכלי רכב והולכי רגל. הגדרת דרך כמשמעותה בחוק התו"ב.	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2. השטח צבוע בתשריט בצבע אדום והמסומן בתשריט כתא שטח 2 הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p>	
הוראות פיתוח	ב
מתקן אשפה בתא שטח דרך מוצעת יועבר לתוך תא שטח מס' 1 בעת מימוש הרחבת דרך בפועל	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(4)	(4)	(4)	4	10	(3) 33.09	27	(2) 46.75	2611.36	0	632.35	2565.54 (1)	755	1	1	מגורים ד' ומסחר	מגורים ד'

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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 273.58 מ"ר למסחר..
- (2) תכסית על קרקעית.
- (3) גובה מירבי, מעבר לגובה זה תותר קומה טכנית עבור ח' מדרגות, ח'. גנרטור, ח'. מכונות מעלית ומעקה תקני..
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.

6.2 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.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.