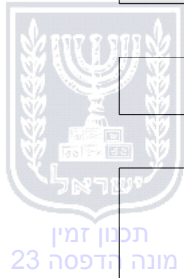


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0385237**

**תוספת קומות ושטחי בניה לבניין מאושר ברחוב מלכי ישראל 59, 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

תיאור התכנית והרקע להגשתה :  
התכנית מציעה תוספת של קומה מעל מבנה מאושר הכולל חמש קומות ו-10 דירות. הבקשה כוללת הגדלת שטחי הבניה המותרים ותוספת שתי קומות מרתף לשימוש מחסנים.

רקע תכנוני לתכנית :

התכנית התקפה במקום היא תכנית מס' 10190

פרטים לגבי הבניה בפועל :

הבניין המקורי ניבנה בשנות ה-70 של המאה ה-19 בבניית אבן טיפוסית בתקופה זו עבור מגורי המורים של בית ספר שנלך. בשנת 2013 אושרה במקום תב"ע נקודתית המאפשרת בניית מבנה נוסף מאחורי המבנה הקיים שנתר לשימור. המבנה החדש הוא בן 5 קומות ו-10 דירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ושטחי בניה לבניין מאושר ברחוב מלכי  
ישראל 59, ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0385237

מספר התכנית

0.786 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א)  
סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5,  
62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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

220246 קואורדינאטה X

633023 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבנה קיים בן חמש קומות הממוקם מאחורי מבנה לשימור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מלכי ישראל	59	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30912	מוסדר	חלק	2	

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 23



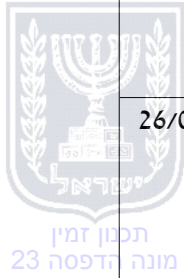
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10191	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית מס' 10191 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 10191 ממשיכות לחול.	6368	2287	26/01/2012
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 / א'. הוראות תכנית מק/ 5022 / א' תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



## 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				עמית מנדלקרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמית מנדלקרן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 100	1	24/06/2018	עמית מנדלקרן	24/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/06/2018	ראובן אלסטר	24/06/2018		לא
בינוי	רקע	1: 100	3	24/06/2018	עמית מנדלקרן	24/06/2018	נספח מס' 1	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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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			פיתוח אט השקעות בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5004646	02-5004646	a5004646@gmail.com

**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				פיתוח אט השקעות בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5004646	02-5002789	a5004646@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן		פרטי	תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010	03-9008673	info@o2a-studio.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות דיור מתחתיה ותוספת של שתי קומות תת קרקעיות למחסנים, רחוב מלכי ישראל 59

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בניה לבניין המאושר בתכנית מס' 10191, בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות הדיור המאושרות בקומה שמתחתיה.

ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מרתף תת-קרקעיות לשימוש מחסנים ושטחי שירות נוספים.

ג. קביעת בינוי לתוספת מרפסות בקומות א'-ד' בחזית הצפונית של הבניין המאושר עפ"י תכנית 10191.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

ד. התרת שינויים בתכנון הפנימי של הבניין המאושר בתכנית 10191, לרבות שינוי פתרון המיגון ממ"דים

לממ"קים ושינוי בפריסת יחידות הדיור בכל קומה.  
2.2.2 הגדלת מספר הקומות המרבי מ-5 קומות מעל מפלס הקרקע ל-6 קומות מעל למפלס הקרקע ול-2 קומות מתחת למפלס הקרקע.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל-1,985 מ"ר, מתוכם 1,304 מ"ר שטחים עיקריים ו-681 מ"ר שטחי שירות.

2.2.4 שינוי קווי בניין מרביים.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

2.2.6 קביעת הוראות בגין מבנים/חלקי מבנים להריסה.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומסחר	1
לשימור	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	788	100
סה"כ	788	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	786.44	100
סה"כ	786.44	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מסחר - בבניין המיועד לשימור בתכנית, הכולל שימושים כגון, בתי קפה, מרפאות למיניהם, בנקים, חנויות ממכר וכדומה. לא יותר שימוש לסופרמרקט. הכל כמאושר בתכנית 10191. מגורים - בבניין שמדרום לבניין לשימור.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה ויותר שינויים בבנין המאושר של בניין המגורים שעפ"י תכנית מס' 10191, כמפורט להלן:</p> <p>א. תותר תוספת קומה (מעל לבנין המאושר בתכנית מס' 10191) לשם הרחבת שתי יחידות דיור בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>ב. תותר תוספת של שתי קומות תת-קרקעיות לשימוש מחסנים ושטחי שירות נוספים, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>ג. תותר תוספת מרפסות זיזיות בקומות א'-ה' בחזיתו הצפונית של הבניין המאושר בתכנית מס' 10191, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>ד. יותרו שינויים פנימיים בקומות הבניין המאושרות עפ"י תכנית מס' 10191, לרבות שינויים בפתרון המיגון ובפריסת יחידות הדיור בכל קומה, הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות דיור מרבי, גובה הבניה המרבי, מספר הקומות המרבי, הבניין והגדרות המיועדים לשימור.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה בקומת הקרקע, א'-ה' (ללא המרפסות), בקו שתי נקודות בצבע אדום לתוספת המרפסות המוצעות בתכנית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה התת-קרקעית.</p> <p>4. מספר יחידות הדיור המרבי יהיה 10 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p><b>שימור</b></p> <p>ב</p> <p>1. הבניין הקיים בשטח והמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 באדום הינו בניין לשימור. לא תותר הריסת המבנה או כל פגיעה בו.</p> <p>2. לא יותר כל שינוי בחזיתות הבנין לשימור, באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות וכיחול, למעט הגדלת חלונות המבנה בקומת הקרקע של המבנה לצורך כניסה לשטחי המסחר והתחברות אליו בחזית האחורית, כמאושר בתכנית 10191 וכמסומן בנספח.</p> <p>3. לא תותר תוספת קומות על המבנה לשימור.</p> <p>4. כחלק בלתי ניפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכות התשתית יהיו ניסתרות.</p> <p>5. הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח מס' 1 באדום הינן גדרות לשימור. אסורה הריסתן ו/או פגיעה כלשהיא בהן.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תיק תיעוד בהתאם להוראות מהנדס העיר. עבודה שתאושר</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7. כלל עבודות השימור יבוצעו ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור ובכפוף לאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>ניתן פטור לחניה בתחום המגרש עבור יחידות מגורים חדשות עקב מבנה לשימור המצוי בתחום החלקה וציר רכבת קלה עתידי מצרני (על רחוב מלכי ישראל) בהתאם להנחיות תכנית 5166 ב'.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת.</li> <li>2. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</li> <li>3. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.</li> <li>4. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</li> <li>5. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.</li> <li>6. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</li> <li>7. גגות המבנה יהיו שטוחים.</li> <li>8. המתקנים הטכניים כולל קולטי שמש ודודים ימוקמו על גגות המבנה.</li> <li>9. לפחות 70% משטח חזיתות הבניין יצופו באבן. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 30% בהם מותר שימוש בחומרי בניין אחרים.</li> <li>10. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.</li> <li>11. תותר בניית מרפסות זיזיות בתחום קווי הבניין שבתכנית.</li> </ol>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</li> <li>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</li> <li>3. הוראות השימור בתכנית זו הינן מחייבות. סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</li> <li>4. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</li> <li>5. השימוש המסחרי במבנה לשימור הינו מחייב. כל שינוי בשימוש יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</li> </ol>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>

4.1	מגורים ומסחר
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי דרישות תקן ישראלי 413.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. 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. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי/ הבקשה ועל חשבונם עצים בוגרים, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על-ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
יא	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
יב	<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: העמדת הבניין, מפלסי בינוי, חתכים, חזיתות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין באם תוצענה כאלה, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, גינון ונטיעות, פרטי בנין, מעלית, וכדומה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. לעת מתן היתר בניה תוכל המחלקה לדרוש מסמכים שונים הכוללים פירוט אמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>5. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>6. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה.</p>

מגורים ומסחר	4.1
<p>7. השלמת תיק תיעוד מלא בהתאם להוראות מנהל התכנון ובאישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תאום עם שירותי כבאות והצלה בנושא הבטיחות.</p> <p>9. תיאום עם אגף התברואה בדבר גודלו ומיקומו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום התכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6	19.9 (1)	10	55	409		272	1304	786	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו כולל מרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני ומבנה ויציאה לגג ולמתקנים טכניים ע"פ נספח הבינוי..

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניין המגורים יוקם בהינף אחד	לא תותר הקמתו בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

ביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23