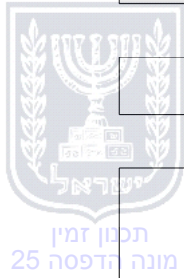


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0409037

בניין כלבו ירושלים בע"מ - רחוב קינג ג'ורג', ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

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

התכנית חלה על שטח של כ 1,675.91 מ"ר הנמצא במרכז העיר ירושלים, ברח' קינג ג'ורג' 20, מצפון לרחוב קינג ג'ורג', מדרום לרחוב אליעז וממזרח למגדל העיר. על תא שטח מספר 1 קיים ופעל מבנה מסחרי בין 4 קומות מעל מפלס הקרקע שנבנה על פי תב"ע 0036/ א' שתוקנה מאוחר יותר על ידי תב"ע 0036/ ב'.

השטח הקיים במסגרת התכנית, מיועד לאזור מסחרי על פי הוראות תכנית מס' 62 - תכנית המתאר לירושלים. על פי הוראות תכניות 36/א ו 36/ב הקיימות על תא שטח זה, ויעודי השטח המפורטים בהן, ניתן להקים בשטח בין השאר מסחר, מגורים, מלונאות ומשרדים. לשם כך יוגדלו זכויות הבניה בשטח ויוספו שטחים לבניית אחת עשרה קומות מעל המבנה הקיים ושטחים באגף המערבי. כיום המבנה מורכב משתי קומות תת קרקעיות וארבע קומות על קרקעיות שיחזקו מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 (1), כל זאת בהתאם לתכנית האב למרכז העיר ירושלים. המבנה על כל שימושי יהווה מוקד עירוני מרכזי למפגש ופעילות אורבנית משולבת, למסחר, למגורים ולמשרדים. המבנה ישרת את תושבי העיר כולה ובפרט את תושבי מרכז העיר. בנוסף לכך ימשוך מוקד הפעילות המשולב קונים, עובדים, דיירים ומבקרים מכל חלקי הארץ אשר יעצימו את כוחה הכלכלי של ירושלים ויאדירו את מרכזיותה כמוקד למילוי צרכיהם.



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

בניין כלבו ירושלים בע"מ - רחוב קינג ג'ורג', ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0409037

מספר התכנית

1.675 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220536
	קואורדינאטה Y	632096



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.2 תיאור מקום התכנית היא בשטח מבנה המשביר לצרכן לשעבר במרכז העיר, ליד מגדל העיר.

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	המלך ג'ורג'	20	

שכונה מרכז העיר ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30048	לא מוסדר	חלק	165	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

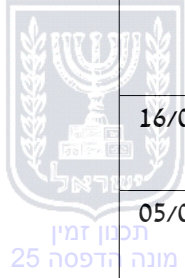
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
05/09/1968		1472	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 36/א ממשיכות לחול.	שינוי	36/א
24/10/1975		2158	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 36/ב ממשיכות לחול.	שינוי	36/ב
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38



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				אמיר קולקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אמיר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מנחה	1: 250		02/05/2018	אמיר קולקר	02/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/05/2017	ברנרד גטניו	08/05/2018	מצב מאושר	לא
אדריכלות	מנחה	1: 200	1	02/04/2018	אמיר קולקר	02/05/2018	נספח מס' 1 - נספח בינוי-תכניות	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250	1	02/04/2018	אמיר קולקר	02/04/2018	נספח 2-א חתכים	לא
אדריכלות	מחייב חלקית		1	02/04/2018	אמיר קולקר	02/04/2018	נספח 2-ב חזיתות	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
	אחר	שמשון מרפוגל		בנין כל-בו ירושלים בע"מ	תל אביב- יפו	שנקר אריה	2	03-7962224		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, שמשון מרפוגל		בנין כל-בו ירושלים בע"מ	תל אביב- יפו	שנקר אריה	2	03-7962224		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמשון מרפוגל		בנין כל-בו ירושלים בע"מ	תל אביב- יפו	שנקר אריה	2	03-7962224		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	אמיר קולקר	19154	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים) 1991) בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'	27	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
מודד מסומך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541011	03-7516356	berni@datam ap.com
קונסטרוק טור	מהנדס	ישראל דויד	31306	דוד מהנדסים בע"מ	גבעת שמואל	גוש עציון	7	03-5328856	03-5328867	office@david eng.co.il



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**

תוספת קומות ליצירת מוקד עירוני המשלב מסחר מגורים משרדים ומבנה ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת מספר הקומות ל 10 בכל חתך.

ב. הוספת שטחים באגף המערבי.

ג. קביעת שטחי בנייה מרביים.

ד. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.

ה. קביעת הוראות לבניית שטחים לגן ילדים עבור עיריית ירושלים.

ו. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות ושלבי ביצוע.

ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ח. קביעת מס' יחידות דיור מרבי ל- 98 יח"ד.

י. קביעת הוראות להפקעת שטח ציבורי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,673	100
סה"כ	1,673	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,675.91	עירוני מעורב
100	1,675.91	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים או מלונאות מסחר כגון בית קפה, חנויות, קמעונאות, מרכול לממכר מזון ומחסניו וכיו"ב ובלבד שלא תהיה בשימושים אלו הפרעה לחיים בשטחי המגורים והתעסוקה. תעסוקה כגון: משרדים לסוגיהם, בתי תכנה, מרפאות, להל"ן תעסוקה. גן ילדים מבנה מרכזי וחצר פתוחה בגובה שני מפלסים באופן המסומן בנספחי הבינוי ע"פ הוראות הפקעה סעיף 6.9</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח מס' 1 תותר תוספת בנייה למבנה עד גובה 10 קומות וחלל טכני בכל חתך. קומה טכנית לא תימנה במספר הקומות. 2. בקומת הקרקע הקיימת של הבנין כמסומן בנספחי הבינוי, נספחים מס' 1 ו 2 יישאר מסחר בהיקף של 1,233 מ"ר שטחים עיקריים. ולא ניתן ליעדו לכל שימוש אחר. 3. חרף האמור ניתן יהיה לשלב בקומה זו שטחי מבואות לקומות המשרדים והשימושים הנוספים שמעליהם. 4. מעל הקומה העליונה תותר בניית מבנים ליציאת מדרגות ומעליות לגג שגובהו לא יעלה על 5 מטר מפני הגג. 5. להספקת החשמל לשטחי המסחר ומשרדים יש לשלב שטח עבור חדר מיתוג/חשמל מיקום מדויק של החדר יש לקבוע בשלב של הכנת תכניות להיתר הבניה. 6. הספקת החשמל למגורים תתוכנן מתחנת שנאים הקיימת במתחם. 7. באגף החדש של הבנין כמסומן בנספחי הבינוי, נספחים מס' 1 ו 2, תבנה כיתת גן ילדים 130 מ"ר וחצר אשר תשמש את הכיתה בגובה כפול בשטח של 175 מ"ר בקומה 02. השטח כולל גישה מרחוב אליאש. 8. בהיעדר פתרון חניה גודל יחיד לא יעלה על 45 מ"ר. 9. יחידות דיור אשר גודלן מעל ל 45 מ"ר יציגו פתרון חניה ע"פ התקן. 10. יש להסדיר חניה עבור אופניים בהיקף של מקום חניה אחד לפחות לכל יחיד.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בבניין הבנוי קיים במפלס רחוב קינג ג'ורג', מפלס הכניסה הקובעת, קיים חלון ראווה עשוי מסך מזכוכית באורך של כ-100 מטר בחזיתות הצפונית המזרחית והדרומית. חלון ראווה זה יישמר. 2. תותר פתיחת חלונות בקירות החיצוניים של המבנה הקיים לתאורת אור יום ולחלונות ראווה במפלסים 1+, 2+, 3+ הקיימים. הפתחים המצוינים בנספחי הבינוי מס' 1-2 הם מנחים בלבד. ניתן יהיה לערוך שינויים בגודלם ובמידותיהם לעת עריכת הבקשה להיתר בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
						98			8742			575	8167	1	מגורים	עירוני מעורב
									2170			200	1970	1	משרדים	עירוני מעורב
									4569	203	1518	424	2424	1	מסחר	עירוני מעורב
									310				(1) 310	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
									500	500				1	אחסנה	עירוני מעורב
									1000	1000				1	חניון	עירוני מעורב
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 11	(2) 98		1173	17291	1703	1518	1199	12871	1	>סך הכל<	עירוני מעורב

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:

א. תותר תוספת קומה טכנית בגובה שלא יעלה על 1.8 מטר שלא תחשב במניין זכויות הבניה ובמניין מספר הקומות.

ב. על הגג תותר תוספת יציאה לגג וחדרי מכוניות.

ג. קומה 10 מרחוב אליאש תבוצע בנסיגה ביחס לחזית המזרחית.

ד. שטח ציבורי לטובת גן ילדים בקומה 02 כולל גישה מקומה 01 הפונה לרחוב אליאש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תקנון 135 מ"ר כיתת גן 175 מ"ר חצר גן.

(2) גודל יחיד ללא פתרון חניה לא יעלה על 45 מ"ר.

מסמכי תכנית זו, מציגים 18 מקומות חניה חדשים ולפי כך ניתן לתכנן 18 יחיד מעל שטח 45 מ"ר.

(3) קומה אחרונה בנסיגה ביחס לחזית המזרחית.

(4) עפ"י המסומן בתשריט.

קיימים אלמנטים בנויים למטרת הצללה החורגים מקו המגרש. תותר הבלטה בעומק של 60 ס"מ מקו בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תנאי למתן היתר בנייה הינו תאום עם המח' לתכנון מבנים ציבוריים של עיריית ירושלים וכן מול האגף למיפוי ותכנון במשרד החינוך לצורך תכנון כיתת גן ילדים וחצר מקורה הצמודה לה בתוספת הבנייה שע"פ תכנית זו.
- ג. תבנה כניסה נפרדת לכיתת הגן
- ד. כל התנאים שע"פ סעיף 2 לעיל יכלול בין השאר את דרכי הכניסה וכל פרטי התכנון לרבות הביטחון, הבטיחות והנגישות כולל סגירת החצר המקורה והגנה מפני פגעי מזג האוויר.
3. התכנית אינה כוללת עבודות חפירה מלבד חפירה מקומית לחיזוק יסודות קיימים על פי תמ"א 38 (1). עודפי העפר מהחפירה המעטה וכן כל פסולת אחרת שתיווצר במהלך שיקום הבניין הקיים ותוספות הבנייה החדשים תסולק לאתר מוסכם בתאום עם עיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
5. 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 יהיה על חשבון מגישי התכנית.
6. תנאי למתן היתר בנייה אישור כיבוי אש.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור, נגישות.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם חברת החשמל. קבלת אישור בכתב מחח"י מחוז ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום המבנה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח ע"פ נספח הבינוי בקומה 02 של הבניין לצרכי גן ילדים.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום סופי של החזיתות מול מהנדס העיר או מי מטעמו טרם הבאת התכנית לאישור רשות הרישוי/ועדה מקומית.

6.2**עיצוב אדריכלי**

תוספת הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.



	תשתיות	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>1. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>3. כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן, על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על - קרקעי ובין תת - קרקעי, לרבות: קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.</p> <p>4. להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>5. תשתיות קיימות סמוך לגבולות המתחם תשתית של חשמל תת קרקעית ותחנת שנאים. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך, בשל פינוי שטח עבודות בקרבת המתקנים סיכון תשתיות וכ"ד ע"פ שיקול הדעת המקצועית של חח"י העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש מח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתיות חלופית על פי צורך.</p>	
	ניהול מי נגר	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>סילוק מי הנגר בפרוייקט יהיה עפ"י הפתרון הקיים בבניין הבנוי .</p>	
	פסולת בניין	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
	חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה, בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
	סטיה ניכרת	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. תותר הבלטה של אלמטים קיימים במגרש לצורך הצללה</p> <p>2. גודל יחידות דיור ללא פתרון חניה לא יעלה על 45 מ"ר. הנחיה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלבי הביצוע המצוינים בסעיף מס' 7.1 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
	היטל השבחה	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>1. הוועד המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	
	חניה	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>1. בהיעדר פתרון חניה גודל יח"ד לא יעלה על 45 מ"ר.</p> <p>2. יחידות דיור אשר גודלן מעל ל 45 מ"ר יציגו פתרון חניה ע"פ התקן.</p>	

6.9 חניה
3. יש להסדיר חניה עבור אופניים בהיקף של מקום חניה אחד לפחות לכל יחיד.

6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגרונים.</p> <p>במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>1. בפקס למספר : 03-6065954 או מייל air21@idf.gov.il</p> <p>2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866</p>

6.11 הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנות והבניה תשכ"ה, 1965.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית 20 שנה.

