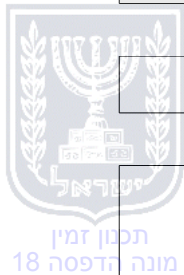


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0630772

הקמת שני מבנים חדשים, בית צפאפא, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/11/2018

להפקיד את התכנית
13/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שכונת בית צפאפא.

שטח התכנית: כ-1.319 דונם.

התכנית התקפה מייעדת את האזור למגורים 5 בצמוד לדרך מאושרת לפי תב 3365. התכנית מציעה בינוי לשני מבני מגורים. -להלן: המבנה המזרחי בסמוך לציר הרק"ל מוצע מבנה בן 10 קומות והמבנה המערבי יהיה בן 5 קומות, שני המבנים יהיו מעל 3 קומות חניה תת קרקעית משותפת. התכנית כוללת שטח למסחר/ תעסוקה בחזית רחוב דב יוסף ושטח לשימוש ציבורי בקומת הקרקע. שטח החלקה ריק ממבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	1.319 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
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
	קואורדינאטה X	218806
	קואורדינאטה Y	628249

1.5.2 תיאור מקום רחוב דב יוסף בית צפאפא

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	שד דב יוסף		

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30278	מוסדר	חלק	92	

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

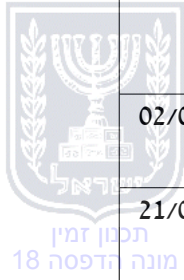
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3365	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3365	3990	2653	02/04/1992
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 מתאר ירושלים 62.	687	1586	16/07/1959
8593	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593	5264	1592	15/01/2004
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסן עבד אל קאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסן עבד אל קאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין שימושים.	15: 06 23/10/2019	שמואל דוידסון	12/06/2018		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 28 22/07/2019	שמואל דוידסון	12/06/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	מוסא עליאן			ירושלים	שכ בית צפפה		052-3519777		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	אדריכל	שמואל דוידסון	66610	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	מוראד מויסן	1310		ירושלים	מוניר חסן		052-2457448	02-5321440	morad1976@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הקמת שני בנייני מגורים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ד'.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים
3. הגדלת מסי הקומות המרבי ל-10 קומות בבתא שטח מספר 1 ו-5 קומות בתא שטח מספר 2, שני המבנים יוקמו מעל שלוש קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות משותפות.
4. הגדלת מסי יחידות הדיור המרבי ל-40 יח"ד לשני המבנים.
5. קביעת שטח לשימוש ציבורי בקומת הקרקע בתא שטח מספר 2.
6. קביעת שטח למסחר/ תעסוקה בחזית ציר דב יוסף. בתא שטח מספר 1.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת שטחי בניה מרביים למגורים ולמסחר/ תעסוקה.
9. קביעת הוראות לקומת חניה משותפת לשני הבניינים.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
12. קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה למעבר רגלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

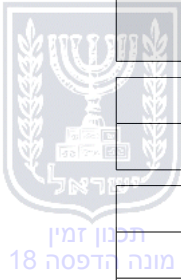
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		2,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2,1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	1,319	100
סה"כ	1,319	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,318.81	100
סה"כ	1,318.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר/ תעסוקה</p> <p>3. מוקד לקשיש/ מרכז למיצוי זכויות</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. גובה גדרות סביב החלקה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות לירושלים.</p> <p>ב. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ'.</p> <p>ג. תותר המרה עד 25% משימושי מגורים בתכנית לשימוש תעסוקה. מיקום שטחי התעסוקה יהיה במבנה המשיק לציר רק"ל.</p> <p>ד. מפלס הכניסה למבנה המערבי יקבע בהתאם למפלס הדרך הסמוכה וישיק לדרך. זאת על מנת להבטיח נגישות מרבית למבנה ולשימושים הציבוריים המוצעים בו.</p> <p>ה. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ'.</p> <p>ו. 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>ז. קומת קרקע בחזית המשיקה לדרך הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה שהינו מחייב.</p> <p>ח. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>3. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>5. שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>6. עבור מרפסות שהינן בשטח דרך/ טיפול נופי, יקבעו הוראות בהתאם להנחיות המרחביות לירושלים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. תותר חניה משותפת לשני המבנים המוצעים על מנת להימנע מריבוי כניסות כלי רכב לשכונה.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקן החניה למסחר יהיה על פי תכנית 5166/ב בהתאם למדיניות ציר הרק"ל ולתקן התקף באזור לעת הבקשה להיתר בניה.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



4.1	מגורים ד'
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.. ג. ניוד שטחי מרפסות ושטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים יחשב סטיה ניכרת. ד. שלביות ביצוע הינן מחייבות אי עמידה בהם תהווה סטיה ניכרת. ה. השימוש למסחר/תעסוקה בקומת הקרקע שבבנין המזרחי הינו מחייב וכל שינוי בשימוש זה יחשב סטיה ניכרת. ו. שימוש מוקד לקשיש או מרכז למינצוי זכויות בבנין המערבי (תא שטח 2) הינו מחייב, כל סטיה משימוש זה יהווה סטיה ניכרת ז. הוראות הבינוי המפורטות בסעיף 1.2.4.1 ט (מרפסות) הינן מחייבות, כל סטיה מהוראות אלה תחשב סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ג' ובצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע בתא שטח מס' 2 והיקפו 200 מ"ר יותר שימוש ציבורי למוקד לקשיש או מרכז למינצוי זכויות בלבד . שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בפועל. ב. תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר בינוי השטח הציבורי ברמת מעטפת. ג. ביצוע בפועל של תכנית הסדרי תנועה.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון תכנון זמין מונה הדפסה 18 יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר 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.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>ג.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 (להל"ן : 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד.הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של בניין ב' (כמפורט בניספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>ו.תנאי להיתר בניה ראשון יהיה קבלת אישור תושבי"ה לחניון המשותף לשני הבניינים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקות הבאות : המח' למדיניות תכנון, אגף תושבי"ה-מח' דרכים, אגף שפ"ע -מח' גננות, תברואה, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' החשמל.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון שטח הציבורי מול מחלקת מדיניות תכנון .</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה תתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
יא	<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, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב.שטח זה יפותח כמעבר הולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג.מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>
יב	<p>מסחר</p> <p>א. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב.</p> <p>ב. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.</p> <p>ג. גובה קומת מסחר לא יעלה על 5.25 מ' ברוטו.</p> <p>ד. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. פיתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה.</p> <p>ו. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומיחזור.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ז. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ח. נספח הבינוי מחייב לעניין שימוש מסחרי/תעסוקה בקומת הקרקע שבתא שטח מספר 1 המשיק לציר רק"ל.</p> <p>ט. הוראות להצבת פרגודים בהתאם לתכנית 8593.</p> <p>י. חניות למסחר יהיו לפי תקן 5166/ב בהתאם למיקום התוכנית בסמוך לדרך הרק"ל.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
		3	10	30.6	28		856	5739	1720	85	540	3114	670	1	1	מגורים	ד'
							34	231		231			670		1	מסחר	ד'
		3	5	17	12		541	3516	1886	100	286	1124	649	2	2		ד'
							30	200				200	649		2	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(4)	(4)			(3) 34	29	40	(2) 60	734	(1) 9686	3606	416	826	4438	1319	1	סך הכל <	מגורים ד'



תכנון זמין
שמאלי הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
280			1	1	מגורים	מגורים ד'
				1	מסחר	מגורים ד'
120			2	2		מגורים ד'
				2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
400	(4)	(4)		1	<סך הכל>	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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים אלו כוללים את כל השטחים במבנים המוצעים לרבות מרפסות, חניה ומחסנים בתת הקרקע.

(2) קו בנין תת-קרקעי בתכנית 80%..

(3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני ..

(4) כמסומן 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 תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ב. לא הוגש תשריט חלוקה הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מבנה יבוצע בהינף אחד, למעט הקומות המשותפות.	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי להיתר בניה	אישור תכנון השטח הציבורי מול מח' מדיניות תכנון
3	תנאי להיתר איכלוס	גמר בינוי השטח הציבורי ברמת מעטפת

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 5 שנים מאישור התכנית. מובהר כי היתר חפירה לא יחשב כהיתר לעניין זה.

