

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0824136

הרחבת דירות מגורים בבית ברחוב גדעון 2

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

בחלקה בנוי בית מגורים שנבנה בהתאם להיתר שניתן בתיק בנין 3.1996/943, ברחוב גדעון 2, שכונת בקעה. במבנה קיימות 3 יחידות דיור.

התכנית מוגשת לשם הרחבת הדירות הקיימות. ההרחבות מוצעות בתחום קונטור הבניין ובתוך מעטפת המבנה הקיים, פתרון חניה מוצע בהתאם להנחיות יועץ תנועה.

התכנית מציעה שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב' בין היתר תוך הפיכת שטחי שרות לשטחים עיקריים.

בנוסף לבית המגורים, קיים בחלקה מבנה היסטורי קטן המיועד לשימור, המבנה פונה לרחוב דרך בית לחם, שימש בעבר כמאפיה השכונתית ומהווה שריד אחרון למבנה קמרונות.

התכנית מציעה שיפוץ וחידוש המבנה ההיסטורי ושימור חזיתות בהתאם להנחיות אדריכל שימור. התכנית מציעה ביטול הפקעה לדרך (מתכנית 3770), בחזית הפונה לרחוב דרך בית לחם, לאור העובדה שההפקעה 'עולה' על המבנה ההיסטורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הרחבת דירות מגורים בבית ברחוב גדעון 2

מספר התכנית 101-0824136

1.2 שטח התכנית **1.2**

1.021 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

221100 קואורדינאטה X

629675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב גדעון 2 בקעה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בקעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30015	מוסדר	חלק	29	

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

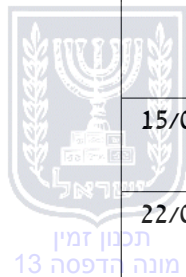
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו מחליפה את תכנית 3770 שבתחומה	החלפה	3770
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 שבתחומה	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 54 18/04/2021	צבי רוזנבלום	01/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	חישוב שטחים	10: 14 01/07/2020	צבי רוזנבלום	10/02/2020	1	1: 200	מנחה	טבלת שטחים
לא		13: 45 10/02/2020	ראובן אלסטר	19/11/2019	1	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 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלן ברקלי			ירושלים	גדעון	2	02-6648018		officerozenblum@gmail.com
	פרטי	אנטוני ליבלר			ירושלים	גדעון	2	02-6648018		officerozenblum@gmail.com

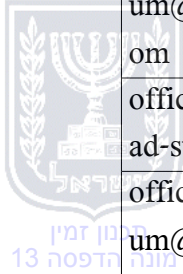
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלן ברקלי			ירושלים	גדעון	2	02-6648018		officerozenblum@gmail.com
פרטי	אנטוני ליבלר			ירושלים	גדעון	2	02-6648018		officerozenblum@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	הפלמ"ח	43	02-6648018		officerozenblum@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		office@meimad-sur.co.il
	הנדסאי	צבי רוזנבלום	19218		ירושלים	ניות	62	02-6648018		officerozenblum@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

הרחבת יח"ד קיימות ברחוב גדעון 2

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'
2. קביעת בינוי לשם הרחבת 3 יח"ד קיימות ע"י המרת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי מוצע
3. קביעת שרידי מבנה היסטורי לשיחזור ושיפוץ.
4. קביעת הוראות בדבר קווי בנין.
5. קביעת שטח המיועד להפקעה לביטול הפקעה.
6. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
7. קביעת מס' יח"ד בבנין.
8. קביעת מס' קומות בבנין.
9. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
11. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתרי איכלוס.
12. קביעת הוראות בגין בנין לשימור.
13. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
14. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
15. קביעת התכליות המותרות בייעוד הקרקע.
16. קביעת תכסית בינוי.
17. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
18. ביטול דרכים מאושרות.
19. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
20. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1
זיקת הנאה	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	75	7.35
מגורים ב'	946	92.65
סה"כ	1,021	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,017.7	100
סה"כ	1,017.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. מסחר בקומת קרקע בלבד בחזית המבנה לשימור בהתאם לסימון "חזית מסחרית".
4.1.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.
ב	הוראות בניו 1. מס' יח"ד המירבי בבניין יהא 3 ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. 30% מתכסית המגרש יגונן ללא ריצוף.
ג	חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית
ד	הוראות פיתוח 1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. 2. כל קירות וגדרות הפיתוח הפונים אל הרחוב, או אל השטחים הציבוריים, יחופו באבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.
ה	שימור המבנה המסומן לשימור בתשריט מיועד לשימור וחלול עליו ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסת בנין לשימור. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ג. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות. ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יבוצע ניקוי חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. *אבני פינה תהיינה במימדים מינמליים 30X15 ס"מ. *חשפי הפתחים ייבנו באבני זוית מלאות כאשר מימד העומק של החשף לא ייפחת מ-15 ס"מ. *עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ-8 ס"מ. *גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן. *גמר תחתיתם של חלקים זיזיים בבנין, כגון: מרפסות, גגונים וכו', יהיה בגמר כמו בטון חשוף, טיח חוץ, או מתכת. ו. לא יותר דיקוק קירות הסטוריים. ז. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. ח. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.

4.1	מגורים ב'
	<p>ט. המבנה ההיסטורי הקיים בחלקה, אשר שימש כמאפיה השכונתית, ישופץ וישומר בהתאם להנחיות אדריכל שימור.</p>
ו	<p>שימור סימון מהתשריט : לשימור שיפוץ מעטפת הבניין : חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה, וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בניה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. 4. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 5. הוראות השימור לפי הוראות סעיף ה' וסעיף ו' הינן מחייבות, וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת. 6. ניווד השטחים משימושי מסחר לשימושי מגורים יהווה סטיה ניכרת.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ט	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970</p>
י	<p>קווי בנין קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה יהיו כמצוין בתשריט. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. קו בנין עילי הינו עבור בינוי מוצע במפלס +6.90 ו- +10.80</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>תנאים בהליך הרישוי א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבניין ופרטי</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>הגמר עם מהנדס הוועד המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול פרטי בנייה טיפוסיים של חלקי בניין אלה:</p> <p>* פינת קיר אבו וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה* חלונות עפ"י הטיפוסים השונים בבניין-חיתך וחזיתות.* גגונים.* מרפסות ומעקות למרפסות.* סורגים. וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תיאום 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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל חומרי גמר, שמירה על ריצוף מקורי, פתחים ופרטים מקוריים.</p> <p>ה. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל מומחה בתחום השימור.</p> <p>ו. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>ז. תנאי לאכלוס המבנה- שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתיאום עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>ט. אישור המחלקה לנגישות לצורך החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>י. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>יא. תיאום ואישור מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>יב. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>יג. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לענין צמצום מטרדי בניה.</p>
יג	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
יד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
טו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>סימון מהתשריט "עץ /קבוצת עצים לשימור" על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור". יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם, חפירה ו/או שינוי ו/או עבודות פיתוח ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 2. תנאי למתן היתר בניה בתכנית בה מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p>
טז	<p>מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר / תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
יז	<p>ניהול מי נגר עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 יוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	(1) 15.12	3	36		105.46	235.87	68.96	831.64	1021	מגורים ב'	מגורים ב'
													62	1021	מסחר	מגורים ב'

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 המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים.
- שטח המסחר נשאר כפי שהיה ללא שינוי בשטחים.
- לא יותר ניוד משימושי מסחר לשימושים למגורים.
- לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה. וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- קומה רביעית הינה קומה מובלעת בגג רעפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה עד לתחילת שיפוע הגג: 12.46 גובה רום גג הרעפים: 15.12.
- (2) (1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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
0	הבניה בכל אחד מהמבנים תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13