

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0887604

**בניית מבנים למגורים ומסחר ברחוב דבורה הנביאה, ירושלים**



מחוז **ירושלים**  
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**  
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
02/05/2021  
להפקיד את התכנית  
31/05/2022

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

התכנית ממוקמת ברחוב דבורה הנביאה במקטע שבין הרב מנדל בריכטא לרב שמואל סלנט. בחלקה קיים מבנה לשימור בן שתי קומות בשימוש למגורים. התכנית מציעה בניית שני מבנים למגורים ומסחר ותעסוקה בגובה של 7 קומות כלפי הרחוב מעל קומות חניה תת קרקעית. המבנה הקיים לשימור במצבו הנוכחי וכן שטחי קרקע נוספים יועברו לבעלות העירייה כמטלה ציבורית. מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



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**  
 בניית מבנים למגורים ומסחר ברחוב דבורה הנביאה, ירושלים

101-0887604 מספר התכנית

2.156 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221266
	קואורדינאטה Y	632494

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30061	מוסדר	חלק		72, 85
30062	מוסדר	חלק		256

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 13



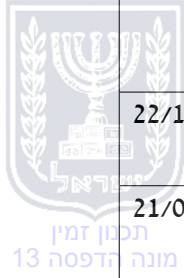
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1999		1419	4825	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4836.	החלפה	4836
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 הוראות תכנית 62.	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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניי גובה הבניה, מספר הקומות וקווי הבנין.	09: 55 17/05/2022	יצחק קטורזה	17/05/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 35 24/02/2022	יצחק קטורזה	24/02/2022		1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא		10: 43 17/05/2022	יצחק קטורזה	17/05/2022	1	1: 200	מנחה	קביעת מגרש תלת מימדי
לא		12: 32 20/08/2020	אהוד קראוס	20/08/2020	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	בנימין ביבי			ירושלים	שד בן מימון	14	02-6222790		office@nisha-arch.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין ביבי			ירושלים	שד בן מימון	14	02-6222790		office@nisha-arch.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בנימין ביבי			ירושלים	שד בן מימון	14	02-6222790		office@nisha-arch.co.il

**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	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.co.il
	יועץ	עמיר פרבר			ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		office@nisha-arch.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 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

בניית שני מבנים למגורים ומסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי עבור מבנים למגורים ומסחר ותעסוקה.
2. קביעת מס' יחידות הדיור ומס' הקומות.
3. קביעת הוראות בגין הפקעת מבנה לשימור בחלקה ושטחי שצ"פ.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת קווי הבנין.
6. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
7. קביעת הוראות לחניה במגרש.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות לרישום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	4
מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5
קו בנין עילי	דרך מאושרת	4
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	109.29	4.83
מגורים 3 מיוחד	2,156	95.18
<b>סה"כ</b>	<b>2,265.29</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	109.29	4.84
מבנים ומוסדות ציבור	264.74	11.72
מגורים מסחר ותעסוקה	1,031.37	45.68
שטח ציבורי פתוח	852.59	37.76
<b>סה"כ</b>	<b>2,257.98</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה לשימור המיועד לצרכי ציבור.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בנין לשימור</b> הבניין ההיסטורי המסומן להפקעה הינו בנין לשימור. לא תותר הריסתו. לא תותר הריסת חלקי מבנה מקוריים, לא יותר שינוי בחזיתות לשימור ולא תותר פגיעה באופיין האדריכלי, בפרטי הבניין המקוריים הקיימים בו- לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים גדרות ושערים. כל טיפול במבנה לצורך חיזוקו, שימורו או תיקון ושחזור חלקים בו ייעשה בכפוף לתיאום מפורט מול מחלקת השימור של עיריית ירושלים ובליווי אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. לא תותרנה תוספות בניה בצמוד למבנה לשימור ועליו.
<b>ב</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b> הבנין הקיים בתא שטח 5 הוא מבנה לשימור על תא שטח זה חל סעיף הפקעה 6.2 הבניין יימסר במצבו הנוכחי בשלב הוצאת היתר בניה לעירייה במסגרת מטלות התכנית. הבעלות במבנה תועבר על שם עיריית ירושלים בכפוף ובהתאם למצבו לעת אישור התכנית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, שבילים, מתקני משחקים. מעברים להולכי רגל חניה תת קרקעית שטח זה יירשם על שם עיריית ירושלים בכפוף לנספח 3 - מגרש תלת מימדי. החניה מתחת לשצ"פ תהיה שייכת למבני המגורים מסחר ותעשייה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר בניית מרפסות מעל השצ"פ כמפורט בנספח הבינוי.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> תותר חניה תת קרקעית לשימוש המבנים למגורים ומסחר בחלקה. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החל במקום לעת מתן ההיתר, עקב מיקום המבנה לשימור והגאומטריה של החלקה תקן החניה לקו הכחול כולו יהיה מחושב לפי 50% בגין בנין לשימור. השטח מתחת לשצ"פ יהיה שייך למבני המגורים מסחר ותעשייה עבור חנייה, מעברים, מתקנים טכניים, חדר טראפו, חדרי אשפה ופירי אוורור- ר' נספח 3 לעניין רישום תלת מימדי.
<b>ג</b>	<b>הוראות פיתוח</b>



<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p>השטח הציבורי הפתוח המסומן בתכנית זו יועבר לבעלות עיריית ירושלים בהתאם למצבו לעת אישור תכנית זו. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן ויבוצע ע"י עיריית ירושלים. לא יותר כל גידור או מחסום כלפי שצ"פים המוצעים וכלפי הרחובות אדלמן, הורוביץ.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center">ד</p>
<p>לא יותר גידור השצ"פ וחסומים הגישה אליו מהרחובות הגובלים - הורוביץ, אדמון וסלנט, סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p>	
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p align="center">דרך</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center"><b>דרכים</b></p>	<p align="center">א</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p align="center">ב</p>
<p>תותר בניית מרפסות מעל תחום הדרך כמפורט בנספח הבינוי.</p>	
<p align="center"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>שימוש מעורב למגורים, מסחר ותעסוקה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p align="center">א</p>
<p>א. בקומת הקרקע כלפי הרחובות דבורה הנביאה וסלנט יקבע שימוש מסחר/תעסוקה/מרפאות בלבד. בקומת הקרקע התחתונה יותר שימוש ביחידות למגורים ו/או למסחר/ תעסוקה/ מרפאות. ב. יותר שינוי במס' יחידות הדיור לאפשר שינויים בתמהיל הדירות. ג. לא יותר כל גידור או מחסום כלפי השצ"פים המוצעים וכלפי הרחובות אדלמן והורוביץ.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center">ב</p>
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. עקב מיקום המבנה לשימור והגאומטריה של החלקה תקן החניה לקו הכחול כולו יהיה מחושב לפי 50% בגין בנין לשימור. תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות לצורך ממתן מענה חניה על פי התקן ללא צורך בפרסום נוסף. השטח מתחת לשצ"פ יהיה שייך למבני המגורים מסחר ותעשייה עבור חנייה, מעברים, מתקנים טכניים, חדר טראפו, חדרי אשפה ופירי אוורור- ר' נספח 3 לעניין רישום תלת מימדי.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center">ג</p>
<p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת</p>	

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, באותו סוג וגוון אבן וכיחול של הבנייה הקיימת, למעט חלקי הבינוי המוצעים בחומרים קלים כמפורט בנספח הבינוי. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניה המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובנספח הבינוי. קווי הבניה העיליים המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום. קווי הבניה תת הקרקעיים המירביים יהיו כמצוין בתשריט בשני קווים נקודה בצבע אדום.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבניין ופרטי הגמר עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול פרטי בנייה טיפוסיים. וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנס העיר או מי מטעמו. ג. 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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ד. קבלת חו"ד המחלקות הבאות: כבאות, נגישות, תברואה, שפ"ע ותוש"ה והטמעה בתכנית. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>למבנים שהיתר הבנייה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413. תנאי למתן היתר בנייה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008) ג. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). במנין השטחים לחלחול לענין זה יכללו אף השטחים המופקעים ליעוד שטח ציבורי פתוח.</p>
יב	<p><b>הוראות בדבר ביסוס</b></p> <p>בהתאם לסעיף 63.8 בחוק תותר החדרת עוגנים זמנית במגרשים הגובלים לצורך דיפון בכפוף לאישור מהנדס ע"כ שהעוגנים הם זמניים ואין בהם כדי לפגוע במבנה קיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	(1)											472.58	264.74	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
550	(5)	(5)	(5)	3	7	(4) 28	(3) 69	(2) 50	5700		1420	4250	1031.37	2, 1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)							325		(6) 550	1031.37	2, 1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	

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 מעל לקרקע בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי המרחבים המוגנים.  
תותר הצעת 3 קומות חניה תת קרקעיות בכפוף לתכנון שיוסכם על מ' הסדרי תנועה.  
תותר הקמת חדר שנאים, מאגר מים וכן תשתיות נוספות ככל שתידרשנה מעבר לקווי הבנין ומעבר לשטחים שלעיל.  
ככל שיתבצע שינוי בתמהיל הדירות יותר ניווד שטחים בין שירות לעיקרי וכן בין המבנים (למעט המבנה לשימור) ללא הוספה מעבר לסה"כ שטחי הבניה המאושרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) .
- (2) משטח המגרש הכללי כולל שאר תאי השטח..
- (3) תותר תוספת יח"ד לאפשר שינויים בתמהיל הדירות..
- (4) גובה תקרת חדר היציאה לגג, מעבר לגובה זה תותר התקנת מעקה תקני, מערכות ומתקנים, גנרטור ומאגר מים..
- (5) כמצוין בתשריט.
- (6) תותר גמישות בשטחים בין מסחר לתעסוקה וכן ניווד מעקרי לשירות ככל שיידרש..



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 רישום שטחים ציבוריים

רישום השצ"פים ייערך בכפוף להנחיות נספח 3- רישום תלת מימדי.

### 6.2

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.3 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	היתר בניה	כל מבנה ייבנה בהינף אחד, תותר הפרדה בשלבויות הבניה בין המבנים בחלקה.
2	תנאי לאכלוס	נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 20 שנים מיום אישורה.

