

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0986380

שימושים מעורבים למסחר ותעסוקה ברחוב קוסטה ריקה 12



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:
18/09/2022

לאשר את התוכנית
26/10/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/01/2022

להפקיד את התכנית

27/06/2022

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

ברחוב קוסטה ריקה 12, שכונת קרית יובל, גוש 60 חלקה 12 קיימת תרש"צ חלקה בייעוד קרקע של מגרש מסחרי.

במגרש המסחרי נמצאת מכולת ומרפאה וטרינרית. התבע החדשה מציעה להרוס את המבנים הקיימים, ולהגדיר את גבול החלקה עבור תכנון מבנה רב תכליתי לצורך שימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה. הכניסות למבנה הינן מרחוב קוסטה ריקה - הכניסה הראשית, ומהחזית האחורית במעבר עילי בגשר, בשטח הגובל בייעוד השצ"פ.

השצ"פ אשר נמצא ממערב לחלקה, (חלקה 83) מפריד בין החלקה בצד מערב לכביש (חלקה 59) הגבוה בכ- 7 מ' ממפלס הכניסה של הבניין.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
שימושים מעורבים למסחר ותעסוקה ברחוב קוסטה ריקה 12 **ומספר התכנית**

מספר התכנית 101-0986380

1.2 שטח התכנית 0.345 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

216350 קואורדינאטה X

629070 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קוסטה ריקה 12, עיר גנים ירושלים

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	קוסטה ריקה	60	

שכונה עיר גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30439	מוסדר	חלק	60	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



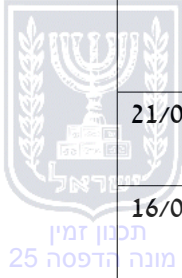
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו מחליפה ת תוכנית ב.5166/.	החלפה	ב /5166
16/07/1959		1587	687	תוכנית זו מחליפה את תוכנית מתאר 62 תבע ג.30439.	החלפה	מתאר/ 62

הערה לטבלה:

תוכנית שכון ציבורי 1289/63 תבע 5/06/06 תרש"צ תחילת תוקף 1/05/1986 --- מחליפה---תוכנית זו מחליפה את תוכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גיליון 1: תוכנית העמדה, תוכניות, חתכים וחזיתות נספח בינוי מחייב לעניין גובה, מספר קומות, חזית מסחרית.	17: 47 13/06/2022	חיים שחר	13/06/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 06 27/02/2022	חיים שחר	27/02/2022	1	1: 250	מחייב	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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	אופיר קסוי (1)			ירושלים	פנמה	6			
	פרטי	דינה קסטנבאום (1)			ירושלים	פנמה	6			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פנמה 6/5.

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
אדריכל	עורך ראשי	חיים שחר	33125	חיים שחר אדריכלים בע"מ	ירושלים	החלוץ (1)	18	02-6528316	02-6521742	chsharch@ne tvision.net.il
מודד	מודד	אלי חורי	773	ח.מ.מ. הנדסה ומדידות בע"מ	נשר	התעשייה (2)	30	072-3306375	04-8399059	hmm.modedi m@gmail.co m

(1) כתובת: החלוץ 18.

(2) כתובת: התעשייה 30, נשר.

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

בניית מבנה רב תכליתי למסחר ותעסוקה ברחוב קוסטה ריקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת קו כחול, תא שטח וקווי בניין חדשים עבור בניוי מתוכנן.
- ב. שינוי ייעוד קרקע מאזור מסחר לאזור המיועד למסחר ותסוקה.
- ג. קביעת מס' קומות מירבי.
- ד. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת שטחי בנייה מירביים בשטח התכנית.
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ז. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- ח. קביעת קווי בנין.
- ט. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- י. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	345	100
סה"כ	345	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	345.2	100
סה"כ	345.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר ומשרדים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>תחוייב חזית מסחרית כלפי רחוב קוסטה ריקה שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף התחתונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הקרקע.</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב/המגרשים המיצרניים. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2) 0	(2) 0	(2) 3	(2) 0	1	5	20.38 (1)	0	80	273	196.78	184.3	932.88	345	קוסטה ריקה 12	1	מסחר ותעסוקה	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 המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, לרבות שטחי מחסנים במפלס מתחת ל-00.
- שטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה.

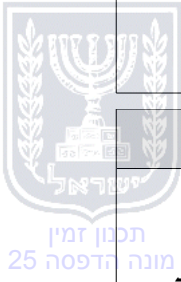
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל לגובה זה תותר הקמת מעקה תיקני, מערכות טכניות ומבנה יציאה לגג עד לגובה +23.23 מטר.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	א. תנאי להיתר יהיה תיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו, ובכלל זאת לעניין עיצוב המבנה.
6.2	קווי בנין	א. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.
6.3	איכות הסביבה	<p>1. הנחיות לתעסוקה:</p> <p>א. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' וב' וכהגדרתם בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.</p> <p>2. הנחיות למסחר:</p> <p>א. עבור כלל השימושים המסחריים, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
6.4	ביוב וניקוז	<p>א. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום דמי הקמה למערכת הביוב כחוק.</p> <p>ב. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>ג. במידה ויהיה צורך בהעקת כל קו ביוב ו/או ניקוז קיימים לתואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת התכנית, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל האחריות לעלויות הכספיות לכך, כולל הכנת העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>ד. המתכנן/יזם יגיש תכנית לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש, התכנית תיתן מענה לחיבור ביוב גרביטציוני למבנים החדשים למערכת הביוב הפרטית הקיימת בתחום החלקה 159 או לקו הביוב הקיים ברח' בית הדפוס.</p> <p>ה. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי הביוב ו/או בניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>ו. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL יותר גבוה ממפלס ה- 0.00 שלהם. כל קבועה מתחת לפני הכביש תחובר למערכת הביוב סניקה פרטי שיובצע ויתחזק ע"י היזם.</p> <p>ז. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרוייקט לרשת הביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה ותיקבע ע"י הגיחון. תכנית החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ח.. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>ט.. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>

	6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>א. יש לתכנן לאחר תיאום תשתיות את מיקום המוטמנים למסחר ולמשרדים. מיקום המוטמנים תמיד מחוץ למגרש בתוך חניה הציבורית. למסחר- יש צורך בפיתרון לקרטונים (כלוב או מכבש). ב. בשלב קבלת ההיתר יש צורך בפגישה נוספת</p>		
	6.6 סטיה ניכרת	6.6
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר הקומות המירבי בתוכנית זו מחייב וכל תוספת מעבר למספר שנקבע יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
	6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.7
<p>א. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם לחו"ד מחלקת נגישות.</p>		
	6.8 פסולת בניין	6.8
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>		
	6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>א. מערכות הבניין ומערכות סולאריות קיימות ימוקמו על גג הבניין. ב. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור, מיזוג וכדומה בחזיתות המבנה ג. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבנין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוד אקוסטי לפי הצורך. ד. א. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי, למעט במקומות שייעודו לכך בתכנית ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר הצגת דוח אקוסטי ורישיון עסק.</p>		
	6.10 קולטי שמש על הגג	6.10
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>		
	6.11 שרותי כבאות	6.11
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו. עם גמר העבודה על המבנה יש לזמן נציג מטעם המחלקה לכבאות והצלה לערוך ביקורת לוודא כי בוצעו אמצעי הבטיחות וסידורי הכבאות, כתנאי להיתר אכלוס.</p>		
	6.12 תשתיות	6.12
<p>א. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטוה הצנרת. ב. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו</p>		



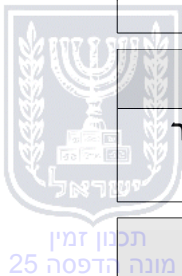
תשתיות	6.12
<p>ברזי. כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>ג. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>ד. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>ה. כל התשתיות בתחום המגרש יהיו תת קרקעיות ככל הניתן בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ו. יוקצה מקום בשטח המבנה למפריד שמנים במוצאי הביוב לשימושי המסחר.</p> <p>ז. בקומת המרתף יוקצו שטחים למערכות אלקטרו-מכניות (כגון מיזוג ואוורור).</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית לניהול נגר עילי בשטח התכנית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנית תציג את נפח הנגר לניהול, אשר ייקבע בהתאם למדיניות ניהול הנגר העירוני של מינהל התכנון הארצי, ואת האמצעים לניהול מי הנגר, ובכללם איסוף מי הנגר, השחייתם ו/או החדרתם לתת-הקרקע בנפח מתאים בתחום התכנית. עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>3. 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) ותקשורת (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. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>5. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>6. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>7. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>8. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>	



אנטנות	6.14
<p>א. מיקום מתקני שידור סלולריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.15
<p>א. לעת מתן היתר בניה תהיה יינתן פטור מחניה.</p> <p>ב. פריקה וטעינה עבור קומת המסחר והתעסוקה יעשו במפרץ החניה מחוץ לחלקה ברחוב קוסטה ריקה, ובקומת המרתף באמצעות רמפה המובילה מרחוב קוסטה ריקה.</p>	

	6.16
<p>ב. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא</p>	

6.16

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	הינף אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית 20 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25