

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1084698

בניין חדש - כנפי נשרים 14

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/01/2024

לאשר את התוכנית

22/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/12/2022

להפקיד את התכנית

25/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש עליו מוצעת התכנית נמצא בבעלות שערי חסד גמילות חסדים הכללי

העמותה נוסדה לפני 152 שנה (שנת תר"ל 1870) בירושלים העתיקה.

במשך השנים הוקדשו נכסים לעמותה כך שההכנסות מהן מוקדשות להגדלת היקף הפעילות ולכיסוי הוצאות התפעול של העמותה.

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

התכנית המוגשת תואמת מדיניות רק"ל מאושרת, מציעה הריסה של המבנה הקיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות וקומת דופלקס מעל .

תמהיל הדירות מכיל ברובו יח"ד קטנות בשטח של כ 45 מ"ר לדיור בר השגה למשפחות צעירות על תוואי רכבת הקלה בנגישות גבוהה.

כמו"כ מציעה שטח לפעילות ציבורית וכן פיתוח מסחר כחלק מאופי הרחוב בצמידות לשצ"פ הקיים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בניין חדש- כנפי נשרים 14

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-1084698

מספר התכנית

0.359 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218185

קואורדינאטה Y 632797

1.5.2 תיאור מקום

רחוב כנפי נשרים 14 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	כנפי נשרים	14	

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30168	מוסדר	חלק		80

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
8593	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 8593 בתחומה.	5264	1592		15/01/2004
9700	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9700. הוראות תכנית 9700 תחולנה על תכנית זו.	6851	7232		03/08/2014
מתאר / 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחום החלקות התחומות בתכנית.	687	1587		16/07/1959



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				משה שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		13/06/2023	משה שפירא	12: 47 04/07/2023	נספח הבינוי מחייב לעניין: גובה, מספר קומות, מיקום שימושים	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 100		02/10/2022	משה שפירא	11: 53 13/04/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		02/09/2021	יעקב סומך	10: 42 11/07/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	(1)		עמותת שערי חסד גמילות חסדים הכללי	ירושלים		3	02-5385605		shimshi22@gmail.com
	פרטי	משה פרוש (2)			ירושלים		48	02-5386069		
	פרטי	מרדכי רבינוביץ			ירושלים	תפארת ישראל		02-5376899		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משה חגזי 3 זכרון משה ירושלים.

(2) כתובת: סורוצקין 48 ירושלים.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה שפירא		משה שפירא אדריכלים	ירושלים	הצפירה	38	02-5662341		office@shapiroarc.com
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	המ"ג	30	02-5373831		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות וקומת דופלקס מעל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית

2. קביעת שטחי מסחר

3. קביעת הוראות בדבר קווי בניין

4. קביעת תכסית הבינוי

5. קביעת הוראות בינוי בגובה של 10 קומות וקומת דופלקס מעל

6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

7. קביעת הוראות להריסת מבנים

8. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע

9. קביעת הפרשה לפעילות ציבורית במבנה

10. קביעת הוראות דיור להשכרה

11. קביעת הוראות לפיתוח השטח

12. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור

13. קביעת תנאים להליך הרישוי

14. קביעת שלביות ביצוע

15. קביעת הוראות רישום

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
דרך מוצעת	2	חזית מסחרית	מגורים ד'	1
		מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
		מבנה להריסה	מגורים ד'	1
		קו בנין עילי	דרך מוצעת	2
		קו בנין עילי	מגורים ד'	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	359.29	100
סה"כ	359.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	28.5	7.93
מגורים ד'	330.8	92.07
סה"כ	359.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים מגורים להשכרה ארוכת טווח שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש חברה, רווחה, קהילה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כללי: הבינוי במגרש כולל הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש בגובה של 10 קומות וקומת דופלקס מעל 1. קווי בניין א. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. ב. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. ג. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות/שטחי קומות מעל קומת המסד. 2. חזית מסחרית במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980. 3. גובה בינוי גובה הבינוי יהיה כמפורט בנספח הבינוי 4. בינוי עיצוב ופיתוח 4.1 מפלס קומת הקרקע ישתלב עם מפלס הרחוב בהתאם לגבהים ברחוב כנפי נשרים ונג'ארה. 4.2 קומת הקרקע של המבנים תהיה בעיקרה חזית מסחרית בזיקה לרחוב. יחד עם זאת, תותר מבואת כניסה לצורך גישה לקומות העליונות. במפלסי קומת הקרקע של החזיתות הפונות לציר רק"ל יותרו שימושים למסחר, לתעסוקה וכניסות למבני המגורים ולמוסדות הציבור בלבד. לא יותר שימוש למגורים במפלסים אלה ולא תותר הצמדה של שטחים לדירות בחזיתות אלה. 5. שימושים 5.1 יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע 5.2 יותר שימוש למשרדים בקומות התחתונות 5.3 יותר שימוש לפעילות ציבורית בשטח מבונה שיוקצה לכך 5.4 לא תותר סגירת חורף או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם ייוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת חורף. 6. שטחים ציבוריים 6.1 בתא שטח מס' 2 יוקצה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה שטח לשימושים ציבוריים עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה 6.2 השימוש הציבורי יהיה בגישה ישירה ממפלס הרחוב, כמסומן בנספח הבינוי. 7. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה, מספר קומות וקווי בניין

4.1

מגורים ד'

ב

עיצוב אדריכלי

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

2. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ 30% מפני חזיתות מבנים

3. תותר תליית האבן

4. מרפסות

4.1 שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.

4.2 המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.

4.3 תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.

4.4 תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

4.5 שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

5. מכלולים טכניים והסתרתם

5.1 מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. במידה המתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.

5.2 לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצונו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.

5.3 לא תותר הפניית חלונות מרחבים מוגנים לחזית לרחוב או לשטח ציבורי, אלא אם יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס נסתר.

ג

רישום שטחים ציבוריים

א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א בצבע כחול המצוי בקומת קרקע ובקומה א של הבניין והיקפו כ 200 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד עבור צרכי חברה, קהילה ורווחה.

ב. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.

ג. יש לתאם את המיקום והבינוי של השטח הציבורי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ולשביעות רצונה של המחלקה הרלוונטית בעירייה, על השטח להיות נגיש ובעל כניסה נפרדת.

ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

ד

גגות

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ה

חניה

מאושר פטור חניה עבור יחידות דיור עד 45 מטר מ"ר על ציר רכבת הקלה.

יח"ד מעל 45 מ"ר יחויבו בתשלום לקרן חניה עפ"י תקן.

ו

סטיה ניכרת

1. גובה הבנייה המרבי כמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

2. מספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.1	מגורים ד'
	3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת
ז	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל) למעט קו מתח עליון תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביב ומים ראשיים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשויות. 4. אישור לאגף תבואה להיתר בניה. תאום עם מחלקת לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. 5. הג"א-תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח 6. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי. 7. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם. 8. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח. 9. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 10. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. 11. תנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה. 12. יש לוודא תאום בין התכנית לשצ"פ הסמוך המפותח לקבלת אישור שפ"ע ואדריכל העיר. 13. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל. הקמת מרפסות החורגות לתחום תכנית הרק"ל אינה מאושרת. 14. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומות קרקע וראשונה של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. 15. תנאים שיירשמו בהיתר: - לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. - מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.
ח	הנחיות מיוחדות דיוור להשכרה: 1. כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות מיום מתן אישור אכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות. לאחר תקופה זו ניתן יהיה להשתמש בדירות שלא להשכרה. 2. המבנה יהיה בבעלות היוזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות

4.1

מגורים ד'

- להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 4 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה.
- שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן אישור אכלוס.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיוור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיוור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.
5. בכל תקופת ההשכרה (15 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.
6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיוור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיוור להשכרה" יבוטלו.
7. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.
8. תנאי למתן תוקף לתכנית זו יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר התכנית.

4.2

דרך מוצעת

4.2.1

שימושים

- שימושי דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל ולרבות-
- א. תנועת כלי רכב
- ב. גישה ומעבר לתנועת אופניים והולכי רגל.
- ג. חניה לאורך הדרך במקומות המסומנים.
- ד. גינן, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.

4.2.2

הוראות

א

פיתוח סביבתי

1. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי
2. תכנון הדרך יבטיח פתרון לנטיעות עצים ברצועות פנויות מתשתיות תת-קרקעיות.
3. רוחב מדרכה לא יפחת מ-3.5 מ'

ב

תשתיות

תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט				
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
מגורים ד'	מגורים	359	1900	870	0	650	80	36	38	11 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)	300
מגורים ד'	מסחר	359	150	50			80		38	11 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)	300
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	359	180	30			80		38	11 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(4)

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי מחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי בנייה תת קרקעיים.
- (2) הדירה/ות בקומה 10 של הבניין יוכלו להיות דירה/ות דו קומתיות במגבלת הגובה הקבועה בנספח הבינוי..
- (3) עפ"י המסומן בתשריט.
- (4) 300.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

עפ"י חוק העתיקות התשל"ח אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע ע"כ לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) לאישור הוועדה המקומית.
לא הוגשה תכנית כאמור, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה.

6.4**הריסות ופינויים
סימון בתשריט : מבנה להריסה**

המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה יהרסו כתנאי לתחילת עבודות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה