

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

23509

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0351387

רצ/מק/170/3 פס ראשון איילון - מעבר תשתיות

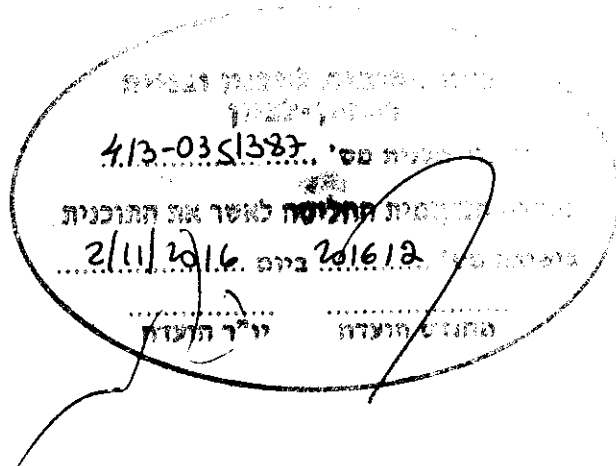
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים, בהסכמת הבעלים בין תא שטח 2 עפ"י רצ/מק/170/15/1 בייעוד מסחר ותעסוקה לבין שצ"פ (ח"ח 166 בגוש 5030), ללא שינוי בסך השטח הכולל של כל ייעוד קרקע וללא שינוי בסך הזכויות החלות לצורך הסדרת רצועת שצ"פ שתאפשר מעבר תשתיות של איגודן.

כאילוץ של תחום מגבלות הבניה ומיקום מגרש שצ"פ לצורך מעבר תשתיות, נוצרו בחלוקה מחדש 3 תאי שטח :
תא שטח 1 בייעוד שצ"פ - ללא שינוי בשטחו המקורי ושני תאי שטח בייעוד מסחר ותעסוקה : האחד תא שטח 2 - בשטח 10.962 ד' ושארית בשטח 0.038 ד' (תא מס' 3). כל זכויות הבניה המאושרות לתא מס' 2 מתוקף תכנית מאושרת רצ/מק/170/15/1 ינתנו לתא שטח 2 בתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/170/3/15 פס ראשון איילון - מעבר תשתיות

מספר התכנית 413-0351387

1.2 שטח התכנית 11.540 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

176342 קואורדינאטה X

655825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' פרופ בני חבוט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	פרופי חבוט		

שכונה מב"ת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5030	מוסדר	חלק		166
5032	מוסדר	חלק		29, 38

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0174490	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בת ים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק ורעש מטוסים - מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997
תתל/ 36	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין תתל/36, כפי שנקבעו בהוראות תתל/36 - מתקן התפלת מי-ים שורק על תשתיותיו	6113	4054	29/07/2010
רצ/ 1 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /1 על תיקוניה ממשיכות לחול.	1646		30/07/1970
רצ/ 1 /1 /40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 /40. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 /40 תחולנה על תכנית זו.	7119	127	24/09/2015
רצ/ 15 /170	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 15 /170 ממשיכות לחול.	6390	3067	13/03/2012
413-0174490	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0174490 רצ/מק/1/15/170 ממשיכות לחול.	6819	6109	17/06/2014

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תוכנית זו לבין תוכניות ברות תוקף החלות על שטח התוכנית, יקבעו הוראות תוכנית זו, למעט הוראות והגבלות בניה בגין תמא/2/4 וכמפורט בסעיף 6.1 בהוראות התוכנית ובגין תתל/36 וכמפורט בסעיף 6.2 בהוראות התוכנית.

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				ורד סלומון-ממן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		ורד סלומון-ממן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			13/06/2016	ורד סלומון-ממן	13/06/2016		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/06/2016	ורד סלומון-ממן	09/06/2016		כן
ביוב	מנחה	1:1250	1	04/11/2015	ורד סלומון-ממן	05/11/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:500	1	24/11/2015	ורד סלומון-ממן	15/05/2016		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

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
אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	VeredS@rishonlezi on.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	VeredS@rishonlezi on.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	VeredS@rishonlezi on.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכנתת ערים	עורך ראשי	ורד סלומון-ממן	106698	עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	VeredS@rish onlezion.mun il
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	יגאל גדסי מדידות	ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292	03-9522951	gdas@bezeqi nt.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בין תא שטח 2 עפ"י תכנית רצ/מק/170/15/1 בייעוד מסחר ותעסוקה ובין שצ"פ (ח"ח 166 בגוש 5030) ושינוי צורתם, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע וללא שינוי בסך הזכויות החלות מתוקף תכניות מאושרות לצורך הסדרת מעבר תשתיות בשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים ע"פ סעיף 62.א.א.1 לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי צורת מגרשי מסחר ותעסוקה ושצ"פ ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.
3. שימושים, זכויות והוראות הבניה עפ"י תכניות מאושרות רצ/מק/170/15/1 ורצ/1/1 על תיקוניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	11.54
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי.	3,753			3,753	מ"ר	מסחר (מ"ר)
ללא שינוי.	15,010			15,010	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	3,2
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	11,000	95.36
שטח ציבורי פתוח	535	4.64
סה"כ	11,535	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	11,005.15	95.37
שטח ציבורי פתוח	534.17	4.63
סה"כ	11,539.32	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	3,243,649.76
זיקת הנאה	534.16
קו בנין	8,104.43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. השימוש ב 20% מסחר ו-80% תעשייה ומשרדים מסה"כ השטחים העיקריים עפ"י תכניות תקפות 413-0174490 רצ/מק/170/15/1, רצ/15/170/15/1 ורצ/1/1 על תיקוניה.</p> <p>ב. צרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	עפ"י תכניות תקפות 413-0174490 - רצ/מק/170/15/1, רצ/15/170/15/1 ורצ/1/1 על תיקוניה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית לשצ"פים רצ/1/1/40 ורצ/1/1 על תיקוניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>2. תובטח גישה לטיפול בקווי תשתית ציבורית ומתקני תשתיות ככל הנדרש.</p> <p>3. הגישה לרצועת התשתיות דרך רח' פרופסור חבוט.</p> <p>4. כל עבודה או הכנת תוכנית מפורטת בתחום תא שטח מס' 1 (רצועת מעבר התשתיות) צריכות להיות מתואמות מראש עם איגודן.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>ותתר זיקת הנאה בשצ"פ (כמסומן בתשריט) להנחה ולשימוש של תשתיות ותחזוקתן השוטפת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5 (5)	10 (4)	6	6 (3)	2	6	37307	9272			9272	(2) 18763	(1) 10962	2	מסחר ותעסוקה
												(6) 38	3	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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו אינה משנה זכויות והוראות הבניה שניתנו לתא שטח 2 מכוח תכניות מאושרות 413-0174490 רצ/מק/170/15/1 ורצ/1/1 על תיקוניה. הוראות תכנות אלו יחולו על תכנית זו. תכנית זו באה להסדיר רצועת שצ"פ למעבר תשתיות ותחזוקתן בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה ינתנו עפ"י תכנית רצ/מק/170/15/1 תא שטח 2 - בשטח קרקע 11,000 מ"ר (סה"כ שטחי קרקע תא שטח 2 ו-3 בתכנית זו).
- (2) למסחר 20% מהשטחים העיקריים (3,753 מ"ר) ולתעשייה ומשרדים 80% מהשטחים העיקריים (15,010 מ"ר).
- (3) חזית לשצ"פ.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) חזית לרחוב פרופסור בני חבוט.
- (6) ללא זכויות בניה.

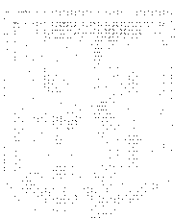
6. הוראות נוספות	
6.1	מגבלות בניה לגובה
	<p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק ורעש מטוסים - מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 -תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א).</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר תעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>פרוט הוראות והגבלות בגין תמא/2/4 - ראה סעיף 17 בהוראות התוכנית רצ/15/170.</p>
6.2	תשתיות סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה
	<p>קו מגבלות בניה בגין קו תת"ל 36 הינו מחייב, ותאסר כל בניה בתחומו, למעט פיתוח נופי. בתחום מגבלות בניה ופיתוח שעל-פי התת"ל לא תותר כל פעולה העולה לפגוע בצורת המים היבשתית שנקבעה בתת"ל, ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה או בנטיעת עצים מעמיקי שורש מעל ובמרחק 6 מ' מכל צד של צינור המים. זאת, בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 (א) (1) לתת"ל.</p> <p>כל היתר בניה לעבודות פיתוח בתחום רצועת פיתוח יותנה בתאום עם חברת מקורות. למען הסר ספק, אין לבצע כל עבודה לפני ביצוע הנחיות וקבלת אישור סופי ממקורות.</p>
6.3	איחוד וחלוקה
	<p>התכנית כוללת הוראות לחלוקה חדשה ורישום יבוצע בהתאם לסעיף 125 לפרק ג' סימן ז לחוק התכנון והבניה.</p> <p>הרישום ייעשה על סמך תכנית לצרכי רישום שאושרה ככשרה לרישום ותואמת את התכנית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור וכלולים בתוכנית החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.</p>
6.4	בניה ירוקה
	<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
6.5	רישום שטחים ציבוריים
	<p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		ועדה מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		בבעלות רשות מקומית
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		עורך ראשי

טבלאות הקצאה לתכנית:

תוכנית מספר: 413-0351387 רצ/מק/3/15/170 שם התוכנית: פס ראשון איילון - מעבר תשתיות

עורך התוכנית: אגף תכנון עיר במינהל הנדסה תאריך: 5/06/2016 חתימה:

פרטי החלקות הקיימות									
מס' סדורי	מס' גוש	חלקה / מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	5030	166	עיריית ראשון לציון	-	הערת אזהרה סעיף 126 אסותא ראשון בע"מ מס' זיהוי חברה 511397101	083000	535	19,679	1
2	5032	29	עיריית ראשון לציון	-		083000	973	2,329	1
3	5032	38	עיריית ראשון לציון	-		083000	10,027	41,853	1
סה"כ							11,535	63,861	

פרטי המגרשים המוקצים											
מס' סדורי	מס' גוש	מס' תא שטח	מס' חלקה / ארעי / סופי	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על חלקה	זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	חתימת הבעלים
1		1		עיריית ראשון לציון	-	הערת אזהרה סעיף 126 אסותא ראשון בע"מ מס' זיהוי חברה 511397101	083000	535	4.63%	שצ"פ	
2		2		עיריית ראשון לציון	-		083000	10,962	95%	מסחר ותעסוקה	
3		3		עיריית ראשון לציון	-		083000	38	0.37%	מסחר ותעסוקה	
סה"כ								11,535	100%		

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (ע"פ תכנית מאושרת 413-0174490 רצ/מק/170/1/15)

תוכנית מספר: 413-0174490 רצ/מק/170/3/15 שם התוכנית: פס ראשון איילון – מעבר תשתיות

עורך התוכנית: אגף תכנון עיר בעיריית ראשון לציון תאריך: 13/6/2016 חתימה:

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר ותעסוקה	1	14000	23881	11801	11801	6	337.11	6	2	6	20	10	5		
מסחר ותעסוקה	2	11000	18763	9272	9272	6	337.11	6	2	6	6	10	5		
מסחר ותעסוקה	3	8548	14581	7205	7205	6	337.11	6	2	6	6	(2)	5		
מסחר ותעסוקה	4	2018	141	61	61	2	13 (3)	2	1	2	(2)	(2)	(2)		
מסחר ותעסוקה	5	2642	4507	2227	2227	9	337.11	9	2	9	(2)	(2)	5		

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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת כולל תכליות ושימושים: למסחר 20% מהשטחים העיקריים (12,375 מ"ר) ולתעשייה ומשרדים 80% מהשטחים העיקריים (49,498 מ"ר) - כמפורט בתכנית מאושרת רצ/170/15.
2. חובת בניה בקו בנין קדמי.
3. מתקנים טכניים על גג עליון עד 20% משטח הגג.
4. בהתאם לספח ביטוי: מפלס הכניסה הקובעת יהיה ± 0.00 .
5. שטחי שרות כוללים: חניונים ותת קרקעיים, מרפסות מילוט, חדרי מדרגות, סככות מתקנים ומערכות הנדסיים, מעליות, ממ"דים וכד' על פי הוראות החוק והתקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ראה הערה 4.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מימוש זכויות בניה בכפוף לטעיף 6.2 להוראות התכנית.