

205- 5216/ע  
מקב

2 - 1916

# תגדל

4.6 - 4.7 מתחמים

5216/ע  
מקב

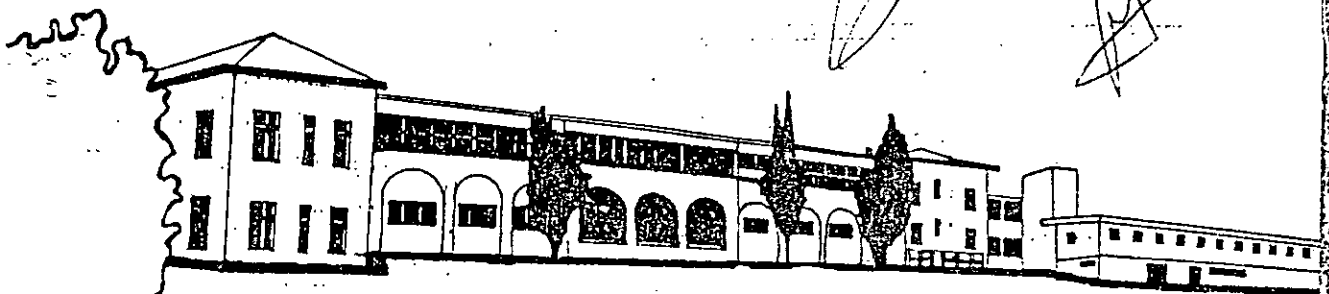
תכנית בנין ערים -

למרחב הכנרת וחופיה

על פי ת.מ.א. 13

הו"ק התכנון והעיר, תש"ה 1955  
הועדה המקומית לתכנון וערים  
"הרצליה העירונית"

מס' תכנון: 5216/ע  
תאריך: 3/12/54



יוזם: מועצה מקומית מגדל והועדה לתכנון ולבנין

גלי'ל מזרחי

רמר ס.דן - אדריכל

תכנון

מחוז הצפון - מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תוכנית מס' 5016/ע

ע"פ הנחיות ת.מ.א. 13 מתחמים 4.7 - 4.6 וכן שינוי תוכנית מס' 727 מגדל.

מקום התוכנית :

מחוז : הצפון

נפה : כנרת

המקום : מגדל

גושים 15517, 14 - 15510

בעל הקרקע : בעלים שונים

יזום התוכנית : מועצה מקומית מגדל בשיתוף עם הועדה לתכנון ובניה גליל מזרחי.

המתכנן והמגיש : רמר ס. דן - אדריכל

שטח התוכנית : 648 ד'

מטרת התוכנית :

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 5016/ע, ליעוד שטחים לבניית בתי מלון, מגורים, שטחים לצרכי ציבור, התווית דרכים וכן משמש החקנון להבחיות בינוי.

תשריט :

התשריט המצורף לתוכנית זו (להלן "התשריט") יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הכלולים בתוכנית ובתשריט.

יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מגדל מס' 727, באיזורים הכלולים בה, וכן בערכה על פי הנחיות ת.מ.א. 13 למרחב הכנרת וחופיה.

תוכניות מאושרות בתחום תוכנית זו לא יבוטלו, אלא אם הן בסתירה לת.מ.א. 13, אך יחויבו בתחומן הרחבת דרכים וקוי הבנין על פי תוכנית זו.

| <u>פירוש הציון</u>                   | <u>ציונים בתשריט</u>          |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| קו כחול                              | 1. גבול התוכנית               |
| קו כחול מקווקו                       | 2. גבול תוכנית המתאר מגדל     |
| קו עבה מקווקו באורגניל               | 3. גבול מתחמים לפי ת.מ.א. 13  |
| ספרות גדולות                         | 4. מספר המתחם לפי ת.מ.א. 13   |
| כתום                                 | 5. איזור מגורים מיוחד         |
| כחול                                 | 6. איזור מגורים בי            |
| צהוב מאתר חום                        | 7. איזור מלונות               |
| ספרה רומית                           | 8. סוג איזור המלונאות         |
| פסים כתומים ואפורים לסירוגין         | 9. איזור מגורים מיוחד עם מסחר |
| פסים כחולים ואפורים לסירוגין         | 10. איזור מגורים בי עם מסחר   |
| פסים צהובים ואפורים לסירוגין         | 11. איזור מלונאות עם מסחר     |
| כתום וקוים שחורים אלכסוניים          | 12. איזור לתכנון בעתיד        |
| ירוק                                 | 13. שטח ציבורי פתוח           |
| פסים צהובים אלכסוניים                | 14. איזור וילות               |
| חום מאותר קו חום כהה                 | 15. שטח למבני ציבור           |
| כתום מאותר קו חום כהה                | 16. שטח למוסד                 |
| אפור                                 | 17. שטח למסחר                 |
| קו סגול לאורך איזור אפור             | 18. חזית מסחרית               |
| חום                                  | 19. דרך מאושרת                |
| אדום                                 | 20. דרך מוצעת והרחבת דרך      |
| ירוק מטויית קווים אדומים או חומים    | 21. דרך הולכי רגל             |
| קווים אדומים אלכסוניים מעל דרך       | 22. דרך לביטול                |
| קו דק ומשולשים בשני צידיו באורגנילים | 23. גבול גוש                  |
| קו דק באורגניליים                    | 24. גבול חלקה                 |
| ספרה בריבוע העליון של העיגול         | 25. מספר הדרך                 |
| ספרה בריבוע הימני והשמאלי של העיגול  | 26. קו בנין                   |
| ספרה בריבוע התחתון של העיגול         | 27. רוחב הדרך                 |
| ספרה בתוך ריבוע                      | 28. קיבולת מיטות מלונאות      |
| קו נקודה התוחם איזור בלתי צבוע       | 29. גבול תוכנית מאושרת        |
| קו מרוסק צבוע צהוב.                  | 30. מבנים להריסה.             |

| מהות האיזור                | שטח בדונם | %    |
|----------------------------|-----------|------|
| איזור מגורים מיוחד         | 154-      | 23.7 |
| איזור מגורים ב'            | 222-      | 34.2 |
| איזור מלונאות              | 46.7      | 7.2  |
| איזור מגורים מיוחד עם מסחר | 1.5       | 0.2  |
| איזור מגורים ב' עם מסחר    | 2.9       | 0.4  |
| איזור מלונאות עם מסחר      | 4-        | 0.6  |
| איזור לתכנון בעתיד         | 11.4      | 1.7  |
| שטח ציבורי פתוח            | 31-       | 4.7  |
| שטח לבניני ציבור           | 7-        | 1-   |
| שטח למוסד                  | 19.5      | 3-   |
| איזור וילות                | 3-        | 0.5  |
| דרכים קיימות ומוצעות       | 145-      | 22.8 |
|                            | 648       | 100- |

שמוש בקרקעות ובבנינים :

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין :-  
בתנאי כי :
  - א. מקום שמשמשים בעת כניסת התוכנית הזאת לתוקפה בקרקע או בבנין, שימוש כלשהו פרט לשימוש המסומן ברשימת התכליות לגבי האיזור בו הם נמצאים אפשר להמשיך ולהשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שינוי בהחזקתם או בבעלות על הקרקע או הבנין.
  - ב. מקום, שבשעת כניסתה של התוכנית הזאת לתוקפה עומדת בתוקפה תעודת היתר בניה בת תוקף, המרשה את הקמתו של הבנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי האיזור, בו עומדים להקים את הבנין מותר להשתמש באותו בנין, לכשיבנה לתכלית המאושרת לפי תעודת היתר, עד שיחול שינוי בהחזרת הבנין או בבעלותו בתנאי שהקמתו תיגמר תוך תקופת תוקפה של תעודת היתר הבניה.
  - ג. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית להרשות להשתמש בקרקע כזו או בבנין כזה לכל תכלית שלא סומנה ברשימת התכליות באותו איזור, ושתוך כפיפות לתנאים שיהיו נראים לה בהתחשב בתכונת הסביבה שבה נמצא הקרקע או הבנין, כפי שנקבעה בתוכנית זו.

מס' בתים על המגרש

- א. מותר להקים בית אחד על כל מגרש באיזור מגורים ב', או מגורים מיוחד בעל מספר דירות בהתאם לצפיפות הדיור המותרת בתקנון.
- ב. מותר להקים יותר מבנין אחד למגרש בתנאי שהותר לשם כך על פי התנאים הרשומים ברשימת התכליות.

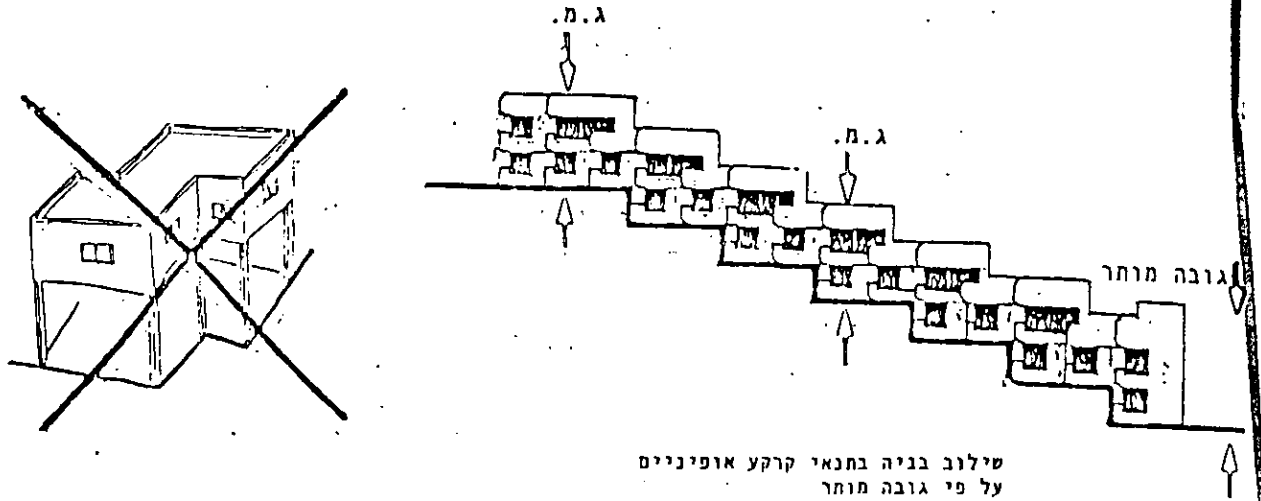
מרווחי בניה בתנאים מיוחדים:

במגרשים שצורתם אינה רגולרית, יהיה מותר לפי ראות עינה של הועדה המקומית להפחית כדי רבע את המרווחים הצדדיים והאחוריים המינימליים.

גובה הבניינים ואיסור בניה על עמודים :

ימדד בצורה אנכית מפי הקרקע הסופיים ע"י המסד לרום הבניין בכל נקודה ונקודה לאורך המבנה.

למרות האמור לעיל תאסר יצירת קומות עמודים על מנת לשמור על עיצוב ארכיטקטוני אחיד תוך הצמדת המבנים לקרקע.



איסור בניה על עמודים

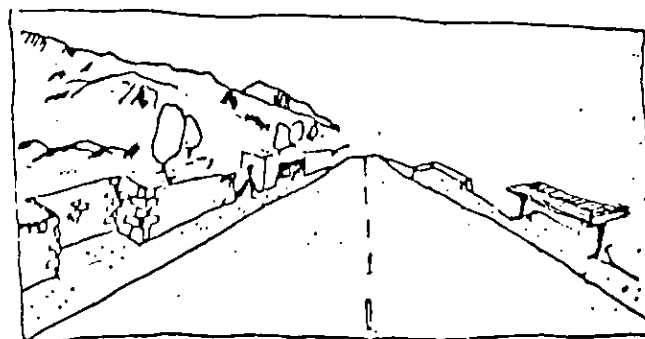
מרתפים :

מרתפים לאכסנה ביתית עבור דיירי אותו בית, חללים למעליות או קומות למתקני אויר, קירור או חמום, מותר לבנותם תחת כל חלק של הבית ולא יספרו במנין הקומות, אך לא ישנו את הגובה המותר על פי הנחיות התוכנית.

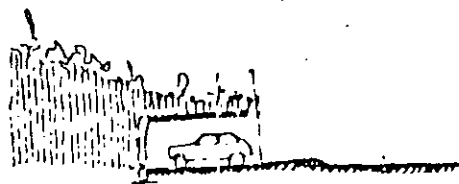
חניות :

החניות שעל גבול המגרשים יוקמו על פי הנחיות הבינוי הרצופות מטה. גובה המבנה המקרה חניה לא יעלה על 2.5 מטר.

במקרה של הקמת סככות רכב לכיוון הנוף, יותר הקמת גגון בלבד ולא תותר סגירת קירות על מנת לא לפגוע במבט לנוף.



תניח בחציכה

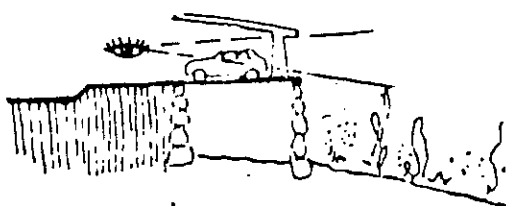


חניה מקורה



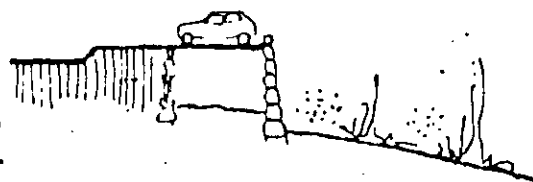
חניה לא מקורה

חניה עיני מילוי



חניה מקורה

מבט חופשי לכוון הנוף ללא סגירת קירות



חניה לא מקורה

החניות יבנו על פי תקן משרד התחבורה.

מרפסות גג

מרפסות גג לא מקורות לא יובאו במנין חישוב אחוזי הבניה המותרים.

פיקוח על עיצוב צורה :

1. יהיה זה בסמכותה של הועדה לפקח פיקוח מלא על :
  - א. עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של הבנינים.
  - ב. שימורם של הבנינים הקיימים שנודע להם ענין אדריכלי הסטורי או ענין אחר ומקומות שנודע להם ענין הנוף כדי לשמור על הערכים הקיימים.
  - ג. במקרה של סעיף ב' תחוייב הועדה המקומית בנוכחות של נציג טכני של הועדה המחוזית בישיבת הבנין בו תדונה תוכניות אלו.

גדרות וקירות תומכים :

כל הגדרות וקירות התומכים בתחום תוכנית זו יבנו או יצופו אבן בזלת וגובהם המירבי יהיה כך שלא תפגע אפשרות ההולכים לאורך הרחובות במבט אל הנוף.

במקרה של דרישות שונות, יהיה דינם לפי דינם לפי הדין בסעיף "פיקוח על עיצוב הצורה" סעיף ג'.

פיתוח שטח :

בנוסף לסעיף הקודם תדרוש הועדה בכל תוכנית ותוכנית כי יוגש לאישורה תשריט פילוס ונטיעת המרחב מסביב לבית הכוללת קירות ומעברים, גבהים וסוג החומרים (תוכנית פיתוח שטח) בקנה מידה מינימלי של 1:250. כן יסומנו חניות ומתקני אשפה.

אי ביצוע עבודות אלו במסגרת הבניה יראו אותם כאילו לא נשלמו עבודות הבניה באתר ולא תנתן תעודת גמר ע"י הועדה.

דודי שמש, מיכלי מים ומתקני תלית כביסה :

לא יוצבו דודי שמש ומיכלי מים על גגות המבנים, אלא באישור הועדה ותוך דאגה לעיצוב או הסתרת מבנים אלו בצורה המספקת את דרישות הועדה. כמו כן הדבר נוגע למתקני תלית כביסה אשר יסומנו בתוכניות ויוגשו לאישור הועדה.

מתקני אשפה :

על פי דרישות הועדה ובתיאום עם המועצה המקומית, ידרשו הבונים להפריש מקום למתקני אשפה אשר יסומנו בתוכניות ויוסחרו ע"י קירות-בזלת.

הסרת מבנים זמניים :

במשך אותו הזמן שפורט ע"י הועדה המקומית ולא יאוחר מגמר הבניה יסלק בעל המבנה על חשבונו הוא מבנים זמניים כגון: מרצפות, פסולת ועודפי בניה אחרים שנותרו באתר.

עתיקות :

לא יוצאו היתרי בניה בתחום תוכנית זו ללא חוות דעת אגף העתיקות.

ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב :

ניקוז - ניקוז השטח יעשה ב-יפועים טבעיים ו/או תעלות פתוחות אך לא בניגוד לדרישות משרד הבריאות.

מים - מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות.

ביוב - בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ומנהלת הכנרת.

הפקעות לצרכי הציבור

השטחים בתוכנית זו המיועדים לדרכים וחניות וכן מגרשים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

איזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה; מקווי אנכיים משוך אל הקרקע; ביק התיל הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח גבוה - 2 מטרים

ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטרים

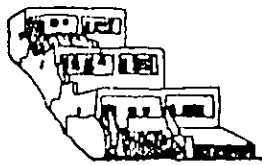
7

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מטרים  
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים

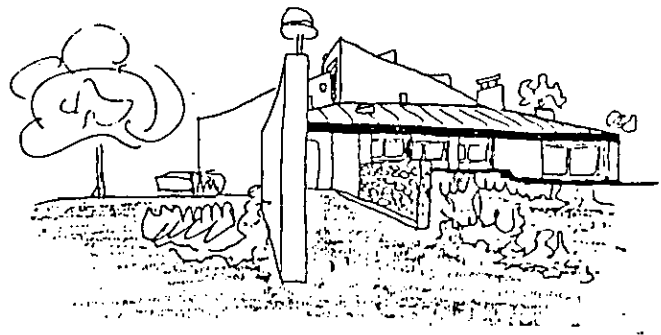
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.  
אין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

#### איזור מגורים ב' :

1. בתי מגורים ובתי דירות.
2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.



דוגמת שילוב מספר דירות  
במבנה בתנאי שטח אופייניים  
לאיזור



דוגמת אופיינית של מבנה חד משפחתי  
דו קומתי הכולל גג רעפים

#### איזור מגורים ב' ומסחר :

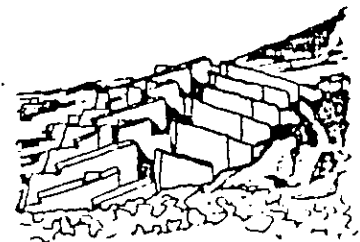
יותר התכליות המותרות באיזור מגורים ב' וכן באיזור מסחרי - כאשר החזית המסחרית על פי המסומן בתשריט.

#### איזור מגורים מיוחד :

1. בתי מגורים ובתי דירות.
2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק מקצוע או באותה אמנות.
3. במגרשים בהם יוקמו מתקני ספורט ובילוי, כגון: בריכת שחיה, מגרשי טניס, מתקני משחקים לילדים, גנים, תותר הקמת מבני מלתחות.
4. במגרשים ששטחם מעל 3000 מ"ר תותר הקמת מספר מבנים ובתנאי שיהיו בהם מתקנים כרוגמא כסעיה 3. מגרשים אלו מותרת בניה לפי טבלת תכליות.
5. פונקציה מסחרית כגון קיוסק או מזנון בשטח מכסימלי של 40 מ"ר תותר בתנאי בניה לפי סעיה 4.

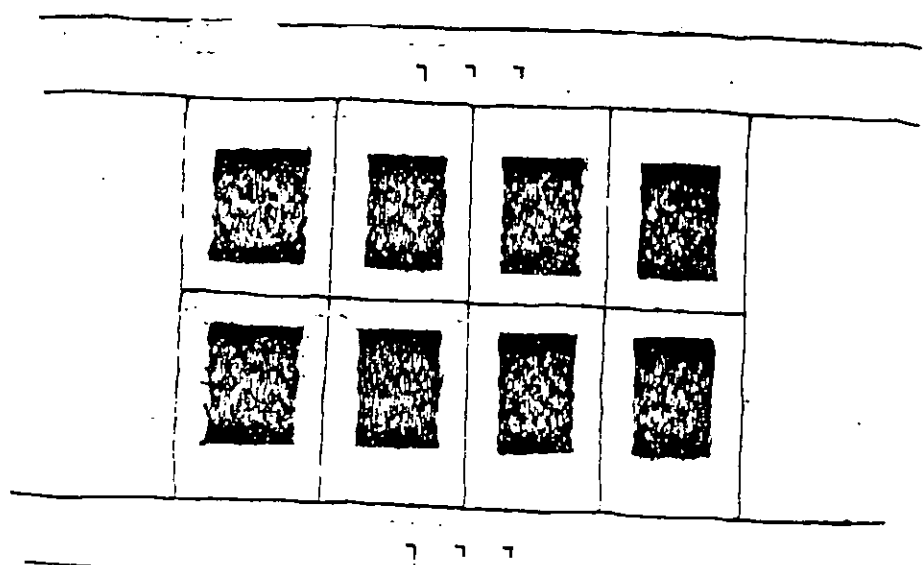


תמונה כוללת של מיקום מספר מבנים הכוללים



מיקום מספר יחידות במגרש  
הכוללות גגות רעפים

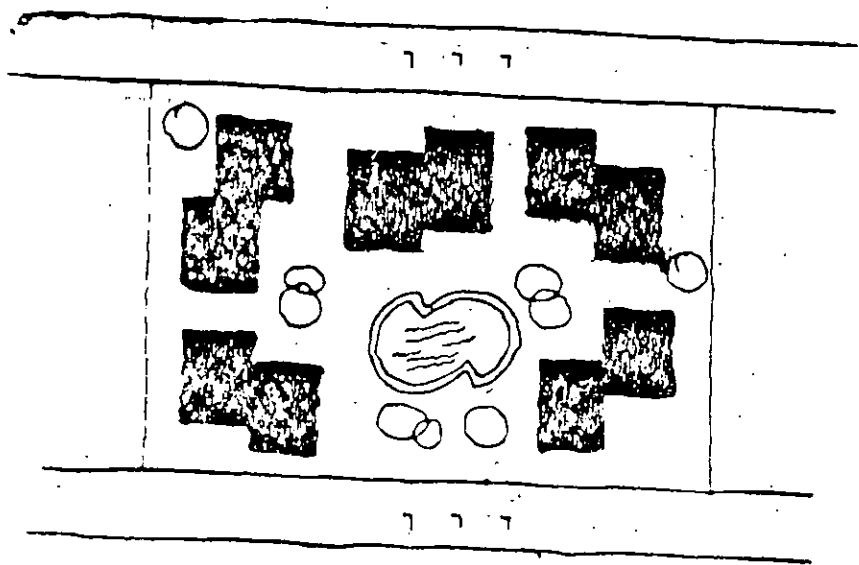
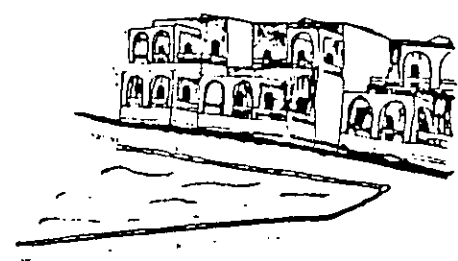




מיקום מבנים באיזור מגורים מיוחד ללא איחוד חלקות.

\* \*

בינוי במגרשים מעל 3,000 מ"ר הכוללים מחבני בילוי.



מיקום מבנים אופיני לאחר איחוד חלקות.

איזור מגורים מיוחד ומסחר :

יתרו התכליות על פי המותר באיזור מגורים מיוחד וכן התכליות המותרות בסעיף ה' (פונקציות מסחריות) כאשר החזית המסחרית לפי המסומן בתשריט.

הגדרת פונקציות מסחריות :

חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן:-

- א. חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל.
- ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים.
- ג. מספרות ומכוני יופי.
- ד. בתי מרקחת.
- ה. חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות.
- ו. חייטים, סנדלרים וצלמים.
- ז. חנויות גלנטריה וסדקית.
- ח. בתי קפה ומסעדות.
- ט. חנויות ומלאכות הכרוכות בתכליות הנ"ל.

מלונאות :

1. בתי מלון.
2. מועדונים, בתי קפה ובתי שעשועים.
3. מתקני רחצה, ספורט ומשחקים.
4. מקומות חניה וחניה בשכר.
5. מתקנים ומבנים הקשורים למרחצאות מרפא.
6. פונקציות מסחריות המוגדרות בסעיף ה'.

מלונאות I, I, I:

תותר הקמת מספר מבני מלונאות הכוללים מתקני מרחצאות מרפא, לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המחוזית. באיזור זה תותר בניה המקשרת את שני האיזורים המפוצלים ע"י ש.צ.פ. ובתנאי אי פגיעה באפיק זרימת הנחל.

מלונאות II:

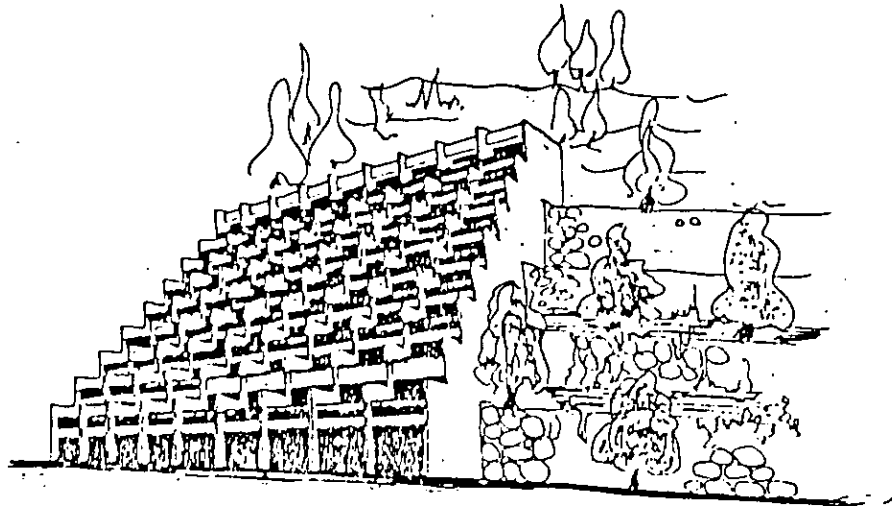
באיזור זה מותרת הבלטת המבנה בקומות העליונות עד קו הדרך לכוון מזרח ובתנאי הקמת חזית מסחרית אשר מרווח הבניה שלה יהיה לפי המצויין בתשריט. הקומות העליונות ישמשו כקירווי לחזית זו. אחוז הפונקציות המסחריות מתוך סך הבניה יהווה 20% לפחות. אי הקמת פונקציות מסחריות באיזור זה יפחית את אחוזי הבניה המותרים ב-10%.



חזית מסחרית מקורה.

מלונאות III :

באיזור זה חוקם חזית מסחרית לכוון הרחוב שטחה מינימלי 10%.  
אי בנית פונקציות מסחריות יפחית את אחוזי הבניה המותרים ב-10%.



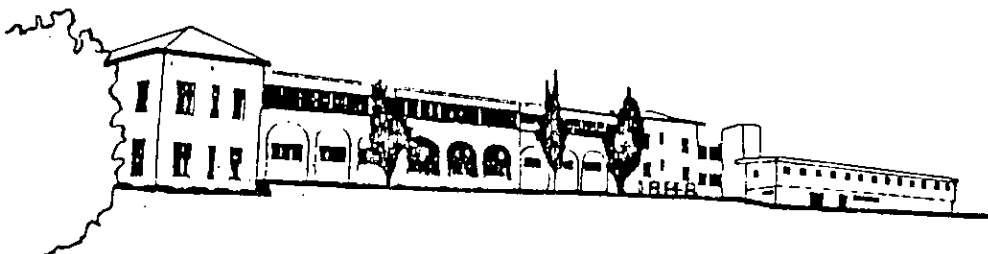
מלונאוח הכולל חזית מסחרית.

ד. שטח לבניני ציבור :

1. בניני מנהל.
2. מקומות לפולחן דתי.
3. מוסדות חיבון ותרבות, בתי נכום, גלריות לאומנות, בתי קולנוע.
4. מגרשי משחקים.
5. בתי קפה ומועדונים.
6. מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה ותחנות מכבי אש.
7. גני ילדים ובתי ספר.

ה. שטח למוסד :

באיזור זה תותר הבניה על פי טבלת התכליות ויותר הרחבות לצורכי מגורים ופונקציות חינוכיות וכן מעבדות, בתי מלאכה ומתקני ספורט.  
יש חובה לשמור על העיצוב הארכיטקטוני המיוחד של המוסד וכל בניה בעתיד לא תטטיר את המבנה הקיים מן הדרך הארצית טבריה ראש פינה.



ט. איזור וילות :

בניה ע"פ תקנות תוכנית מתאר מגדל ג' 727.

י. שטח ציבורי פתוח :

1. ככרות וגנים ציבוריים.
2. מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.
4. מגרשים לשעשועים.
5. בנינים הכרוכים בתכליות הני"ל.

יא. שטח פרטי פתוח :

1. יער וגנים.
2. עיבוד חקלאי ללא מבנים.
3. ספורט ונופש.

יב. שטח לתכנון בעתיד :

בשטח זה תחוייב הגשת תוכנית מפורטת אשר תתאים לת.מ.א. 13 למרחב הכנרת וחופיה.

ערוך הבקשה

רמר סרג'ו דן - אדריכל

מס' רשיון 25905  
 מס' ת"ת עוסק 06569977/9  
 טבריה, רחוב נייברג 16/2  
 טל. 067-90481

יוזמי התוכנית

מועצה מקומית  
 מגדל

התוכנית מפורטת להכנת תוכנית מתאר מגדל ג' 727  
 להקמת מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים  
 ומגרשי משחקים ומגרשי ספורט ומגרשי לשעשועים  
 ובנינים הכרוכים בתכליות הני"ל.

אריאל שורצמן  
 סגן אדריכל מחוז

התוכנית מפורטת להכנת תוכנית מתאר מגדל ג' 727  
 להקמת מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים  
 ומגרשי משחקים ומגרשי ספורט ומגרשי לשעשועים  
 ובנינים הכרוכים בתכליות הני"ל.

עקרונות בנייה

| צפיפות בנייה יחיד לדרום או מיטות מלונאות. | מטרות  |        |        | מטרת המבנים                     | מספר הקומות המסויגות והגובה הנדרש | מספר בנייה | יחידת בנייה | מספר בנייה | שטח בנייה               | שטח בנייה        | שטח בנייה        | שטח בנייה        | שטח בנייה        | שטח בנייה        | שטח בנייה        | שטח בנייה        | שטח בנייה        | שטח בנייה        |                  |
|---|--------|--------|--------|---------------------------------|-----------------------------------|------------|-------------|------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | מטרות  | מטרות  | מטרות  |                                 |                                   |            |             |            |                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 4 יחיד לדרום                              | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 5 מ' 5 | 1 ומנסף לרכב פרטי               | 2 קומות 7.5 מ'                    | 5          | 30          | 50         | 750 או כפי שקיים ומאוטר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |
| 6 יחיד לדרום                              | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | לפי בנייה באישור התעודת המקומית | כניל                              | --         | 40          | 60         | 750 או כפי שקיים ומאוטר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |
| כניל                                      | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | לפי בנייה באישור התעודת המקומית | כניל                              | --         | 45          | 70         | כניל                    | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |
| 8 יחיד לדרום                              | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | לפי בנייה באישור התעודת המקומית | כניל                              | --         | 45          | 70         | כניל                    | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |
| 1150 מיטות לפי המטרות. 150 מיטות.         | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | לפי בנייה באישור התעודת המקומית | 20 מ' 20 מ'                       | --         | 45          | 80         | 4,000 מטר               | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |
| 100 מיטות                                 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | לפי בנייה באישור התעודת המקומית | 9 מ' 3 קומות                      | --         | 45          | 80         | לפי המטרות              | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |
| כניל                                      | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | כניל                            | 7.5 מ' 2 קומות                    | --         | 40          | 80         | לפי המטרות              | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |
| כניל                                      | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | כניל                            | כניל                              | --         | 40          | 80         | לפי המטרות              | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |
| כניל                                      | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | כניל                            | כניל                              | --         | 45          | 80         | לפי המטרות              | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |
| כניל                                      | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | כניל                            | כניל                              | --         | 45          | 80         | לפי המטרות              | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |
| כניל                                      | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | 4 מ' 4 | כניל                            | כניל                              | --         | 45          | 80         | לפי המטרות              | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר | מגורים בני ומסחר |

אז הקמה פונקציונלית מסחרית באזור זה תהווה תורמת לטובת האזור הכלכלי. \*  
 תחת צפיפות 8 יחיד/ד' במגורים מעל 3000 מטר בהנחה קיום דרישות עקיף 3 בפרק. - איזור מגורים מיוחד.  
 \*\* בהנחה קומת (תחנת) תחת הכלכלה המבנה עד שז החוב בקומות העליונות והנחה יצירה מעבר מסתרי החנות בקומת הרחוב (ראו תקנון).  
 \*\*\* מטרות בנייה מליציונריות מודרניות וכל יחיד 4 מ' או במקרה של בניגוד בין המטרות יתקבל המטרות הכלליים.  
 \*\*\*\*

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה ותשכ"ה-1965

מחוז ירושלם

מרחב תכנון מקומי גבעתי

תכנית שניו אמצאה מס' 2516/2

הגשה 9/11/58

מס' 25.5.58

לוח 1

שם המנהל א. גולן

שם המנהל א. גולן

