

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0566869

שינוי יעוד, תוספת אגף ושימור המבנה ההיסטורי ברח' חלץ 6, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/06/2018

להפקיד את התכנית
31/01/2019

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

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שינוי יעוד, תוספת אגף ושימור המבנה ההיסטורי ברח' חלץ 6, ירושלים.
התכנית המוגשת מיועדת להרחבת הבניין המוגדר כבניין לשימור. התכנית כוללת הקמת אגף חדש לצד הבניין לשימור כאשר ביניהם תוקם מעלית. הבניין השייך למכללת אפרתה. השטחים המוצעים מיועדים לשמש את מכללת אפרתה לצורכי חינוך ובפרט עבור כיתות לימוד וכד'.
כמו כן התכנית כוללת הקמת מעלית בין החלק הישן לחלק החדש בבניין.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 3770 שקיבלה תוקף בתאריך 15.06.1999.
יעוד המגרש - אזור מגורים 1 מיוחד.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מנהליים/שיפוטיים).
בחלקה קיים בניין בן קומתיים מעל קומת מרתף הבולטת בחלקה מעל פני הקרקע. כמו כן קיים חלל נוסף מתחת לחלק מקומת המרתף המלאה. הבניין משמש כיום כמשרדים של מוסד חינוכי. הבניין מוגדר כבניין לשימור מחמיר. הבניין נבנה בתקופת שלטון המנדט הבריטי, ככל הנראה בתחילת שנות ה-40 של המאה ה-20.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד, תוספת אגף ושימור המבנה ההיסטורי ברח' חלץ 6, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0566869 מספר התכנית

0.571 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220535 קואורדינאטה X

629385 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בקעה בירושלים

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	חלץ	6	

שכונה בקעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30002	מוסדר	חלק	15	

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 12



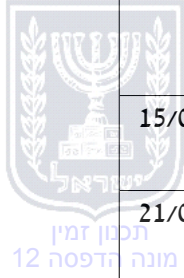
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3770	החלפה	3770
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, מפלסי פיתוח, שימור והריסה	02/01/2019	דוד בלצקי	02/01/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		30/12/2018	ראובן אלסטר	13/02/2017	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
מגיש	פרטי	צבי גסטוירט		העמותה לתמיכה בהכשרת מורים אפרתה	ירושלים	בן יפונה	17	02-5639202		zvig@emef. ac.il

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
	עורך ראשי	דוד בלצקי		בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107		beletsky@012 .net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-r.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

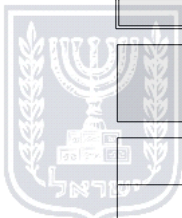
שינוי יעוד למוסד ציבורי, תוספת אגף ושימור המבנה ההיסטורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2. קביעת השימושים המותרים למבנים ומוסדות חינוך.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת תכסית בינוי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות בגין הריסה.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עצים לעקירה.
12. קביעת הוראות בגין שימור.
13. קביעת הוראות בגין חניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	571	100
סה"כ	571	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	569.08	100
סה"כ	569.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

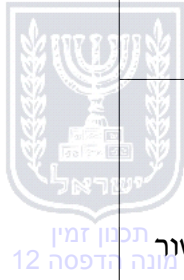
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	חינוך- כגון מבנה למכללה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. השימושים כפי שנקבעו בסעיף 4.1.1 (מבנה למכללה) מחייבים. כל הוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף זה תתאפשר, וזאת רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה כמפורט בסעיף 4.1.1.</p>
ב	<p>בנין לשימור</p> <p>הבניין המתוחם בתשריט בצבע סגול הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר תוספת קומות על המבנה לשימור</p> <p>2. לא תותר הריסה/פירוק/פירוק ובניה מחדש של מבנה לשימור, חלקי מבנה או פרטים מקוריים בחזיתות הראשיות.</p> <p>3. לא יותרו שינויים בחזיתות ראשיות של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכו'.</p> <p>4. חזיתות המבנה לשימור ישומרו במלואן. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>אין לדקק קירות היסטוריים</p> <p>5. תוספת האגף החדש לבניין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל ומהנדס המומחים בתחום השימור.</p> <p>- המבנה ישומר כולו, כולל פרטי בניה פנימיים וחיצוניים, גדרות, מדרגות, מעקות, ריצופים, תקרות וכיו"ב, חומרי גמר יהיו בהתאם לקיים</p> <p>החיבור למבנה ההיסטורי יעשה בחזית אחת בלבד באמצעות פתח מינימלי שיפתח לצורך חיבור בין שני הבניינים בכל קומה.</p> <p>אין לחפור מתחת למבנה ההיסטורי</p> <p>בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך המנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p> <p>פתרון לתקרות אקוסטיות או תשתיות אחרות לא יסתיר את מרכיבי המבנה.</p> <p>6. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>7. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור ויפרט את עקרונות התכנון של הבניה החדשה ויבהיר את יחסה אל הבניה הקיימת.</p> <p>8. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות, יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.</p> <p>9. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות.</p> <p>10. המבנה ישומר כולו, כולל פרטי בניה פנימיים וחיצוניים, גדרות, מדרגות, מעקות, ריצופים, תקרות וכיו"ב. חומרי גמר יהיו בהתאם לקיים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>שיפוץ מעטפת הבניין</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גובה הגדרות יהיה בהתאם למצב הקיים. השלמת הגדרות לא יעלו על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. מפלסי פיתוח:</p> <p>מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסים הקיימים ולאמנטיים לשימור. מצוין בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הנו מחייב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין באגף החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>2. הפתרון התכנוני לקולטים לדודי שמש טעון אישור מהנדס העיר ויהיה כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>3. יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים למתקנים טכניים יפותחו כגג ירוק לרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המסומן בתשריט בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2. מס' הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 ובטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הנפחים בבניין הינם מחייבים, וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. נספח הבינוי מחייב לנושא השימור, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	6. לא תותר הריסת בניין לשימור, וכל חריגה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי לתוספות הבניה כגון סוג האבן עיבודה, ופרטי הבניין יתואמו מול מח' השימור לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהא ביצוע שימור מעטפת המבנה כולל פרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהא בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>8. תנאי להיתר בניה יהיה הקצאת מקומות חניה נגישים והסדרת פיר מעלית בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, ובתיאום עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.</p>
יז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ה. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ) וחלוקים).</p>
טז	<p>חניה</p> <p>מיקום החניה יהיה כמצויין בנספח הבינוי. מספר מקומות החניה לא יקטן מ 5. החניה המסומנת בנספח הבינוי הינה ציבורית ואין זיקה פרטית למקומות חניה אלו.</p>
יז	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. בשלב היתר בניה תבוצע דרך נגישה בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל כניסה נגישה. 2. בשלב היתר בניה תבוצע הקצאת מקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח' פרק א'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 17.5	40.38	189.05	1079.5	(1) 23	203.5		853	571	חלץ 6	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4)	(4)	(4)	(4)	1	5 (3)													

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להוסיף קומה תת קרקעית נוספת בשטח שלא יעלה על 126 מ"ר מעבר למסומן במסמכי תכנית זו במידת הצורך עבור שימושים טכניים בלבד והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה. לא יותר ניווד שטחים אלו למקום אחר בבניין..
- (2) מעל מפלס $+17.50=760.32$ תותר בניית חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי. הגובה מתייחס לאגף החדש. גובה המבנה ההיסטורי יהיה $+8.05=750.87$..
- (3) מעל הקומה החמישית תותר בניית חדר יציאה לגג
- (4) מספר הקומות מתייחס לאגף החדש בבניין. מספר הקומות בבניין ההיסטורי הינו 3.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"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.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא 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	תוספת האגף ושימור המבנה ההיסטורי תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12