

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0215509

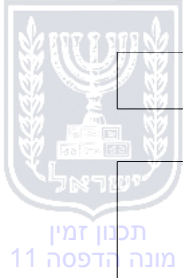
פינוי בינוי, ברניקי 6 - גוננים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

ביצוע פינוי בינוי ע"י הריסת מבנה קיים, בן קומה אחת וקביעת הוראות לבניית בניין חדש למגורים, מסחר ו/או משרדים, עפ"י "תוכנית אב לשכונת גוננים". התוכנית הנ"ל מציע בניין בן 7 קומות מעל 3 קומות חנייה תת-קרקעיות לחנייה ומחסנים עבור 15 יח"ד חדשות. התוכנית מיישמת את עקרונות תכנית האב לשכונת גוננים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פינוי בינוי, ברניקי 6 - גוננים

מספר התכנית 101-0215509

1.2 שטח התכנית 0.570 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 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

219104 קואורדינאטה X

629335 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת גוננים - רחוב ברניקי מס' 6**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	ברניקי	ירושלים

שכונה גוננים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30171	מוסדר	חלק		99

**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
2696	19
62	99

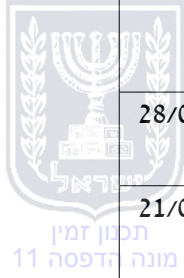
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2696	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 2696 בתחומה	2654	2317	28/08/1980
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
מתאר/ 62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 62 בתחומה	0		16/07/1959



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרון אלבויס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון אלבויס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מס' 1 - בינוי ופיתוח	11: 30 15/04/2019	אהרון אלבויס	15/04/2019	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי מס' 2 - חזיתות וחתכים	10: 54 15/04/2019	אהרון אלבויס	15/04/2019	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה וחנייה	10: 40 15/04/2019	רולי פלד	15/04/2019	1		מנחה	חניה
לא		10: 54 15/04/2019	אהרון אלבויס	15/04/2019	1		רקע	טבלת שטחים
לא	קומפילציה-מצב מאושר	15: 56 20/05/2019	ראובן אלסטר	20/05/2019	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
	פרטי	אבידן אלזס			ירושלים	בן חפץ טוביה	11	02-0000000	02-0000000	avidaneng@gmail.com
	פרטי	אביעזר גבאי			ירושלים	אליעזר הגדול	6	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	מוריס גבאי			ירושלים	עולי הגרדום	502	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	ציון כהן			ירושלים	התקופה	17	00-0000000		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבידן אלזס			ירושלים	בן חפץ טוביה	11	02-0000000	02-0000000	avidaneng@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אבידן אלזס			ירושלים	בן חפץ טוביה	11	02-0000000	02-0000000	avidaneng@gmail.com
בעלים		אביעזר גבאי			ירושלים	אליעזר הגדול	6	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מוריס גבאי			ירושלים	עולי הגרדום	502	02-0000000	02-0000000	
בעלים		ציון כהן			ירושלים	ברניקי	5	00-0000000		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון אלבויס		סוננבליק אלבויס - אדריכלים	ירושלים	בית הערבה	22	077-5520308	077-5558666	office@s-e- a.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522468	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	רולי פלד	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472	073-7263070	roshfeld@gm ail.com



תכנון זמין  
הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 בניין ובניית מבנה חדש

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ומסחר.

קביעת הוראות בגין הריסה של מבנה קיים ובניית בניין חדש למגורים, מסחר ו/או משרדים

קביעת הוראות להקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל מפלס ה-0.00, מעל 3 קומות תת-קרקעיות לחנייה ומחסנים.

קביעת מס' יח"ד ל-15 יח"ד.

קביעת שלבי מימוש לביצוע התוכנית.

קביעת הוראות בינוי.

קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה

קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

קביעת הוראות בגין חנייה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

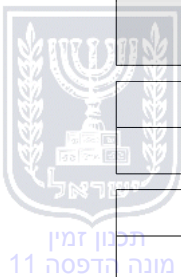
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ומסחר		10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	10
להריסה	מגורים ומסחר	10
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	10

**3.2 טבלת שטחים**

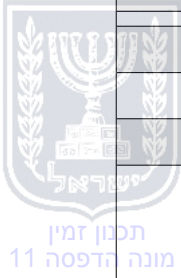
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	570	100
סה"כ	570	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	569.19	100
סה"כ	569.19	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר ו/או משרדים ו/או מרפאה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הריסת מבנה קיים לשם הקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים, הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום (קו בניין עילי) וקווי הבניין המסומנים בתשריט ב-2 קווים נקודה בצבע אדום (קו בנין תחת).  2. מספר יחידות הדיור יהא 15 יחידות דיור.  3. 30% מסה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר.  4. מספר הקומות בבניין יהא 7 קומות מעל 3 קומות חניה ומחסנים.  מפלס הכניסה יהיה בגובה אבסולוטי <math>+0.00 = +721.00</math>. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח הבינוי (נספח בינוי מס' 1). כאשר בקומה חמישית ושישית נסיגה של 2 מטר בחזיתות הפונות אל הדרך, קומה 7 בנסיגה מקונטור קומה שישית. לא פחות משני מטר בחזית הפונה אל הדרך.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.  2. מפלס הכניסה הקובע הינו <math>+0.00 = -721.00</math> (100 ס"מ גבוה מפני המדרכה הסמוכה).  3. גובהה של הגדר הבנויה הצמודה למדרכה יוגבל ל-110 ס"מ ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר יהיה מחופה באבן מסוג אבן מעטפת הבניין.  4. קולטי שמש ישולבו על גג הקומה השביעית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.  5. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ'.  6. מרפסת בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבניין.  7. בחזית קדמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. שטח המרפסת ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ'.  8. מרפסת זיזית תהיה עד עומק של 2 מ' ולא תחרוג מקו בניין.  9. דירוגים במבנה לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו אך ורק בחזיתות הצד ובחזית האחורית. לא יהיו דירוגים בחזית קידמית / קידמית מישנית. מרפסות בחזית האחורית / צידית יהיו במרחק של עד 3 מ' מקו מגרש.  10. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף לתקנות בנושא.  11. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם.  הגדרות:  - מרפסת זיזית: מרפסת אשר צלעותיה אינן מחוברות למעטפת הבניין, למעט אחת.  - מרפסת פנימית: מרפסת אשר לפחות שתיים מצלעותיה מחוברות למעטפת הבניין.  - פרגולה: בהתאם לתקנות העזר.  12. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</p>





4.1	מגורים ומסחר
	<p>13. לא תותר הצבת צלחות ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>14. לא תהיה חזית רציפה מעל אורך 30 מ'.</p> <p>15. היחס בן שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תכנית מתאר 2000 לירושלים.</p> <p>16. חלונות ופתחים יחושבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בניה אחרים.</p> <p>17. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>18. יותרו חלונות מלבניים עם משקוף אופקי או משקוף קשטי ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר וגובהם הכולל גדול מרוחבם פי 2 לפחות. היחס בין גובה החלון לרוחבו יהיה 1: 1.5 (ניתן לצמצם רוחב בלי לצמצם גובה).</p> <p>19. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>20. מעקה הגג יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</p> <p>21. המתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה השביעית.</p> <p>22. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יחיד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות, ובתנאי שמחסנים אלו לא יחוברו לדירות.</p> <p>25. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים: גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, עומק הנסיגות בקומות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 10</p> <p>ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 יהא התקנת מתקנים מכניים והתקנת רמזורים בהתאם לתכנית חניה שתאושר.</p>
ד	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>2. תותר הפעלת המגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. המבנה/גדר המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה, וייהרס כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>2. כל שינוי בגובה הבינוי בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1, הינן סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. כל שינוי בנסיגות בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1, הינן סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2)</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. לא תותרנה סגירת מרפסות בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שלביות הביצוע כמופיע בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל שינוי חריגה מסעיף זה, תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. השימושים המצויינים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל שינוי מסעיף זה, יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27314/0 "ירושלים, גונן (דרום)" י"פ : 4923 עמ" 4969 מיום : 26/09/2000 ; 27314/0 "ירושלים, גונן (דרום)" י"פ : 4923 עמ" 4969 מיום : 26/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה, תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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. על מערכות התשתית שתחום בתכנית 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>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p>



מגורים ומסחר	4.1
<p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים בדבר תכנון וביצוע חדר אשפה בקצה תא השטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת נגישות לפתרון המוצע במסמכי התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המצרניים לגבול הצפוני ומערבי של התכנית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהא הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה הסמוכים, לפקודת אגף שפ"ע, כפי שיקבע סמוך להיתר הבנייה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהא, נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי טופס אכלוס.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>תשתיות קיימות: סמוך לגבול המגרש בתכנית קיימת תשתית חשמל. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך, עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה המח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים.</p>	י



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר תוכנית לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
170	(2)	(2)	(2)	(2)	3	7	25.23	15	50	1536.7		225	1396.14 (1)	570	10	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 55 מ"ר עבור מסחר או/ו משרדים או/ו מרפאה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשחיס הציבורים המצרניים לגבול צפוני ומערבי של התכנית
2	בניית בניין	הבנייה תבוצע בהינף אחד

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית הוא 15 שנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11