

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0564963

הרחבות בניה ושינוי יעוד בבניין ברח' אבן ישראל 5, 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:  
27/01/2019

להפקיד את התכנית  
03/09/2019

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  
התכנית המוגשת מיועדת להרחבות בניה בקומות הקיימות עבור מסחר ומשרדים ותוספת קומה אחת חדשה מעל הבניין הקיים ובנוסף למה שאושר בתב"ע 5933, עבור יחיד חדשות בשטח של עד 45 מ"ר. סה"כ 24 יחיד קטנות חדשות בבניין. כמו כן התכנית המוצעת משנה את יעוד השטח.
2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 5933 שקיבלה תוקף בתאריך 28.09.2005.  
יעוד המגרש - אזור מסחרי מיוחד.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מנהליים/שיפוטיים).  
בחלקה קיים בניין בן ארבע קומות מעל קומת מרתף. קומת הקרקע משמשת לצורכי מסחר ברח' אבן ישראל. שלוש הקומות מעל קומות המסחר משמשות כמשרדים.  
הבניין הקיים נבנה לפי היתר בניה 72/488 שאושר בשנת 1973.  
בתאריך 28.09.2005 אושרה תב"ע 5933 עבור תוספות בניה ותוספת קומות בבניין. תוספות אלה טרם נבנו במציאות.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגיש התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 הרחבות בניה ושינוי יעוד בבניין ברח' אבן ישראל 5, ירושלים. **ומספר התכנית**

101-0564963 **מספר התכנית**

0.373 דונם **שטח התכנית** 1.2

תכנית מתאר מקומית **סוג התכנית** 1.4 **סיווג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

לי"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

220660 קואורדינאטה X

632250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז העיר, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	אבן ישראל	ירושלים

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30074	לא מוסדר	חלק	7	901

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 16



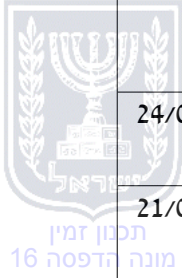
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/07/2005	3529	5419	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5933	החלפה	5933
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, קווי בניין והריסה	13: 40 21/07/2019	דוד בלצקי	18/07/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		10: 15 13/06/2019	דוד בלצקי	13/06/2019	1	1: 200	מחייב	טבלת שטחים
לא		12: 00 25/02/2019	ראובן אלסטר	06/09/2017	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	אורי בן חמו			ירושלים	בכר נסים	32	054-6480053		oribh9@gmail.com

**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
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-r.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הרחבות בניה, הוספת שטחים תת-קרקעיים ותוספת קומה אחת חדשה מעל הבניין הקיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד למגורים מעורב.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה:
  - א. קביעת הוראות לתוספת שטחים במפלסים הקיימים.
  - ב. קביעת הוראות בגין מרפסות זיז.
  - ג. קביעת הוראות לתוספת קומה מעל המבנה הקיים.
  4. קביעת קווי בניין מירביים.
  5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  7. קביעת הוראות בגין חניה.
  8. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
  9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
  10. קביעת הוראות בגין הפרשה ציבורית מבונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
דרך מאושרת	4 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	1
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	4 - 2
קו בנין עילי	עירוני מעורב	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	358	95.98
דרך מאושרת	15	4.02
<b>סה"כ</b>	<b>373</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.1	4.58
עירוני מעורב	356.13	95.42
<b>סה"כ</b>	<b>373.23</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית".</p> <p>ג. הפרשה מבונה לצרכי ציבור.</p> <p>ד. משרדים (לציין אם יש הגבלות).</p> <p>ה. מלונאות (לציין אם יש הגבלות).</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותרנה הרחבות בניה בקומות הקיימות ותוספת ארבע קומות חדשות מעל הבניין הקיים ברח' אבן ישראל 5, ירושלים.</p> <p>2. קומת הקרקע חובה שתשמש למסחר במלואה (למעט מערכות תנועה, מבואה וכד'). יתר הקומות ישמשו למגורים (יח"ד עד 45 מ"ר בלבד) או משרדים או מלונאות.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, (התש"מ - 1980).</p> <p>4. ניתן לבצע בינוי תת קרקעי בכל שטח המגרש רק עבור שטחי שירות או הרחבת שטחי מסחר ממפלס הרחוב (בתנאי ששטח עיקרי תת קרקעי זה למסחר, ישמש כהרחבה לחנות ממפלס הרחוב, ולא כחנות נפרדת)</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גובה הגדרות לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>2. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>הפרשה ציבורית מבונה</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי כ"מנהל התפעול לצורך משרדים עירוניים" יהיה בהיקף שלא יפחת מ- 60 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. אין להציע מקומות חניה מעבר למספר החניות הקיים.</p> <p>2. ניתן להתקין מתקן חניה אוטומטי בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p><b>ה</b></p> <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> <p><b>ו</b></p> <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין</p>





4.1	עירוני מעורב
	<p>יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>3. שלבי הביצוע המצויינים בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>4. ההריסה המסומנת בתשריט בצבע צהוב הינה מחייבת, וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>5. מספר מקומות חניה בתכנית הינם מחייבים, וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>6. מסי' הקומות בבניין הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קו בניין עילי למרפסות יהיה כמצויין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום. קו הבניין התת-קרקעי יהיה קו.0.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
יא	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>הבניין הינו בניין קיים בגובה רגיל, עם תוספת של יותר מקומה אחת, מיועד למגורים, אשר עומד בחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה. לבניין חלות דרישות תקנות התכנון והבניה סעיף 3.8.30.4 "תוספת של יותר מקומה אחת מעל בניין קיים רגיל".</p> <p>הבניין יעמוד בדרישות תקנות התכנון והבניה סעיף 3.8.30.6 לרבות דרישות לתכנון חדר מדרגות בבניין שיגיע עד לגג הבניין, התקנת מערכת כיבוי אש בבניין, מאגרי מים לצרכי הכיבוי, ברזי הסנקה ורחבת כיבוי אש וחלונות חילוץ.</p> <p>על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף בקוטר "4 עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>א. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>ג. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמו.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>ג. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמו.</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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. 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>4. תנאי להיתר בניה יהא אישור אדריכל העיר ומחלקת שימור לחזיתות ובכללן למרפסות המוצעות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא הסדרת מקומות החניה הקיימים מול אגף תושי"ה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה ד' 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.</p> <p>8. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה (ג11) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>10. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>
יד	<b>עתיקות</b>

4.1	עירוני מעורב
	<p>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.</p>
טו	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>                      היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
טז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>                      1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.                      באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.</p>
יז	<p><b>מסחר</b>                      1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.                      לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
יח	<p><b>ניהול מי נגר</b>                      ייותרו לפחות 15% 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      1. תותרנה בניית מרפסות זיז בהתאם לקו בניין עילי כפי המופיע בתשריט.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b>                      1. קו בניין עילי למרפסות יהיה כמצויין בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא 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		
צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	1	8 (1)	29.32	67.04	24	77.65	892.97	3196.83	400.5		592.21	2204.12	358	אבן ישראל 5	1	מגורים תעסוקה ותיירות	עירוני מעורב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
101	(2)	(2)	אבן ישראל 5	1	מגורים תעסוקה ותיירות	עירוני מעורב

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 הבנייה 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) כולל קומת גלריה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות בניה ותוספת קומות	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16