

1078653-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13891

שם תוכנית: הרחבת יח"ד ותוספת 2 קומות ל-8 יח"ד חדשות, שדרות גולדה מאיר 3, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>28.04.04</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>ב.א.ב. א.א.א.</u> תאריך: יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תיק מס' _____</p>
---	----------------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מס' 13891, שם תכנית : הרחבת יח"ד ותוספת 2 קומות ל-8 יח"ד חדשות.**שדרות גולדה מאיר 3, ירושלים****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 63 בגוש 30105 שדרות גולדה מאיר 3, שכונת סנהדריה, ירושלים, הבנין נבנה עפ"י תב"ע 3372, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 2.
- הבנין הינו בן 4 קומות כשבקומה התחתונה אושר מסחר בחזיתו הקדמית (בדף הראשון של ההיתר המקורי מאושרים 8 חדרים למסחר), ובחזיתו האחורית 8 מקומות חניה בנוסף ל-4 מקומות חניה בחזית הבנין, בקומה א' וב' אושרו קומות מלאות בנות 4 יח"ד בכל קומה, בקומה ג' אושרה קומה חלקית עם 2 יח"ד ומרפסות פנטאהוז.
- בתכנית זו מבקשים תוספת של 2 קומות ל- 8 יח"ד חדשות עם 2 מקומות חניה מוצעים.
- כמו"כ מבקשים בתכנית זו להפוך את שטחי המחסנים המאושרים בהיתר המקורי בקומת הקרקע להגדלת שטחי המסחר כמופיע בנספח הבינוי.

רקע תכנוני לתכנית

- עפ"י התב"ע המאושרת מותרים 93% נלפי 84% ל-600 מ"ר + 9% לפי 2% תוספת על כל 100 מ"ר) המהוים 989 מ"ר, למעשה, נבנה הבנין עפ"י היתר בניה מס' 86/582 בו אושרו בהקלה בסה"כ 1002 מ"ר לשטח עיקרי, כולל שטחי המסחר, עם 10 יח"ד כמפורט לעיל.
- בשנת 2005 אושרה בקשה להיתר מס' 86/582.2 לשימוש חורג ממגורים לפנימיה וכיתות לימוד, כן אושר ביטול מקומות חניה בקומת העמודים והפיכתו לשימוש למחסן, תוקף האישור היה ל-3 שנים בלבד.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, בקומת הקרקע מאושר מחסנים לפי ההיתר המקורי 86/852 ומוצעות להריסה ולהפיכה לשטחי מסחר, כן קיים מחסן גדול בחלק האחורי של הבנין ומאושר ב-86/852.2 הנ"ל לתקופה של 3 שנים, ומסומן בנספח הבינוי להריסה ולהחזרת המצב לקדמותו, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות ואינן קיימות בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף /או על זכויות בניה משותפות

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.
- שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדרי"

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד ותוספת 2 קומות ל-8 יח"ד חדשות, שדרות גולדה מאיר 3, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יורסם
ברשומות

13891

מספר התוכנית

1064 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

2/4/13

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

220755

קואורדינטה X

633805

קואורדינטה Y

בין שדרות גולדה מאיר לרח' אליעזרוב

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 הרשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

נפה

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יורסם
ברשומות

סנהדריה

שכונה

שדרות גולדה מאיר

רחוב

3

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30105	מוסדר	חלק מהגוש	63	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית המתאר 62	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
1138	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 1138	2322	22/5/1977 ה' סיון תשל"ז
3372	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 3372	3217	30/6/1985 י"א תמוז תשמ"ה
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/1996 ב' ניסן תשנ"ו
5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166, הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010 ו' שבט תש"ע

1.7. מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עודף המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריי אלה זילברמן	2/4/13	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדריי אלה זילברמן	25/11/12	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדריי אלה זילברמן	25/11/12	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית	תכנית בנייה (נספח מס' 1)

* מחייב לענין מספר יחיד, שטחי בניה, קווי בנין.

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו.

1.8.1. מניש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לייר	יונה יוסף	33778549	לייר	לייר	רח' יוסף חכמי 1 י-ם	052-3363775			

1.8.2. יזם בפועל

לייר

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	מקום	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר השיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	000107060	יונה מנחם אפרים	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	069877637	נר דוד	לייר	
				רח' יוסף חכמי 1 י-ם	לייר	לייר	33778549	יונה יוסף	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	51-0959950	יקבי אמטי	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	029329232	ששון ארצי	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	043440668	מנדל הירש מלך	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	049804214	מנדל צינא	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	29333697	יונה משה	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	1463674	יונה מזל	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	4152879	כהן צביה	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	2555058	כהן רחל	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	3208225	כהן חיה מרים	לייר	
				שדי גולדה מאיר 3 י-ם	לייר	לייר	33404799	כהן אברהם יששכר	לייר	

דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר השיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	המשך בעלי הקרקע
					שד' גולדה מאיר 3 י-ם	שד' גולדה מאיר 3 י-ם	לי"ר	34390591	כהן לאה	כהן לאה	לי"ר	
					שד' גולדה מאיר 3 י-ם	שד' גולדה מאיר 3 י-ם	לי"ר	036107357	כהן נחמה	כהן נחמה	לי"ר	
					שד' גולדה מאיר 3 י-ם	שד' גולדה מאיר 3 י-ם	לי"ר	43030014	כהן דבורה אביגיל	כהן דבורה אביגיל	לי"ר	
					שד' גולדה מאיר 3 י-ם	שד' גולדה מאיר 3 י-ם	לי"ר	61275954	כהן רפאל חיים	כהן רפאל חיים	לי"ר	
					שד' גולדה מאיר 3 י-ם	שד' גולדה מאיר 3 י-ם	לי"ר	020052569	דנדרוביץ לי	דנדרוביץ לי	לי"ר	
					שד' גולדה מאיר 3 י-ם	שד' גולדה מאיר 3 י-ם	לי"ר	057080178	חבורה אורלי	חבורה אורלי	לי"ר	
					שד' גולדה מאיר 3 י-ם	שד' גולדה מאיר 3 י-ם	לי"ר	032450587	גריידי יוסף	גריידי יוסף	לי"ר	
					שד' גולדה מאיר 3 י-ם	שד' גולדה מאיר 3 י-ם	לי"ר	037597135	גריידי רויטל	גריידי רויטל	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל
ellya@neivision.net.il	02-6242731	רח' בני יהודה י-ם 34	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי				
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם	לי"ר	502	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	מודד				

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- תוספת 2 קומות עבור בניית 8 יח"ד חדשות.
- הגדלת שטחי המסחר בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור בניית 8 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי בקומת הקרקע לצורך הגדלת שטחי המסחר, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לצירוף מרפסות פנימיות והרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הקרקע שתשמש מקום להצבת גנרטורים ומדחסים וכדו'.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה למגורים, וקביעתם ל-2373 מ"ר (מתוכם 1877 מ"ר שטחים עיקריים, ו-496 מ"ר שטחי שרות).
- הגדלת שטחי הבניה למסחר, וקביעתם ל-206 מ"ר (מתוכם 199 מ"ר שטחים עיקריים, ו-7 מ"ר שטחי שרות).
- הגדלת שטחי הבניה בסה"כ, וקביעתם ל-2579 מ"ר (מתוכם 2076 מ"ר שטחים עיקריים, ו-503 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בנין הריסת מחסנים בקומת החניה.
- קביעת הוראות בנין חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1064 מ"ר	סה"כ שטח התוכנית – מ"ר
----------	------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י היתר מס' 86/582 ו-86/582.1	1877		973+	904	מ"ר	מגורים
	18		8+	10	מס' יח"ד	
עפ"י היתר מס' 86/582	199		101+	98	מ"ר	מסחר

השטחים העיקריים בקומת הקרקע הם שטחי מסחר, כמופיע במפלס הקומה.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	חזית מסחרית	1	מגורים ג'
	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ג'	1064	מגורים 2



4.	יעודי קרקע ושימושים
-----------	----------------------------

4.1.	מגורים ג'
-------------	------------------

4.1.1.	שימושים
---------------	----------------

א. מגורים

4.1.2.	הוראות
---------------	---------------

א. הוראות בינוי:

1. תותר תוספת 2 קומות לצורך בניית 8 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
2. תותר הפיכת שטחי שרות לשטחים עיקריים בקומת הקרקע לצורך הגדלת שטחי מסחר, בהתאם לנספח הבינוי.
3. יותרו צירוף מרפסות פנימיות והרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
4. הגנרטורים של שטחי המסחר בתחום התכנית ייכללו בתחום תוספת הבינוי המוצעת בתכנית ולא תותר הצבתם מחוץ לתוספת בינוי זו.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאי למתן תוקף:

1. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה פתיחת הקירות לשימוש החניות המאושרות בהיתר והמסומנות בנספח הבינוי.

ה. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום עם מפקדת הג"א.
3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.
4. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 18 יח"ד ו-5 חנויות, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ל-8 יח"ד המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
5. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות

- וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין.
6. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 סלולריים), 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.
7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
8. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

ו. מחסנים להריסה:

1. המחסנים בקומת הקרקע המסומנים בנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ז. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ח. חזית מסחרית:

1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

ט. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י. חניה:

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

יא. פסולת בנין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

יב. רשות העתיקות:

1. על פי 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.

יג. סטיה ניכרת:

1. מס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב (למעט יציאה לגג מתוך חדר המדרגות באם תידרש ע"י רשות מוסמכת כיבוי אש וכדו"י) וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. השימוש באבן כדוגמת הקיים במבנה המקורי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי ימני צדדי שמאלי	מספר קומות		התבנית (%) משטח הא' (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר יחידות	אחוזי בניה מכלים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				מס' הא' שטח	יעד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת		מתחת הקובעת	מעל הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
	-	**6		18	5	40.8	**17.50	18	223	2373	-	-	1877	1	מגורים ג'	
	***	-		5	7		-	5	19.4	206	199	-	-	1064	מסחר	
	כמסומן בתשריט															

* החדרים המחזיקים המוצעים בתכנית חושבו בשטחי השרות.
 **+מעקה ויציאה לגג וחדר מכוונות מצומצם עמ"י הנספח 20.50+.
 ***שטחי המסחר הם נמוכים ממפלס 0.00 עקב גובהם הפנימי של 3.20 מ', סה"כ גובה הבנין הוא 6 קומות.

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

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יונה יוסף	חתימה:	תאריך:
--------------	---------------	--------	--------

עורך התוכנית	שם: אלה זילברמן, אדריי	חתימה:	תאריך:
--------------	------------------------	--------	--------

בעל עניין בקרקע	ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע ותחיתם על טופס הסכמת שכנים
-----------------	--

אלה זילברמן
אדריי
107386