

101459

תכנית מס': 101-0136515 - שם התכנית: הגדלת זכויות בניה בבנין מגורים קיים, אל טור

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראת התכנית

תכנית מס' 101-0136515

הגדלת זכויות בניה בבנין מגורים קיים, אל טור



משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
22-10-2015
נתקבל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20.10.15
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

ד.א.ר.
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית: שכונת אל טור, ירושלים.

שטח התכנית: 0.701 דונם.

הרקע להגשת התכנית הוא הגדלת זכויות בניה, הכשרת עבירה והתאמת המבנה הקיים למדיניות התכנון. התכנית נימצאת על פי המצב המאושר באזור מגורים 5.

התכנית מציעה 160% בניה ב-4 קומות.

בשטח התכנית ישנו בית מגורים בן 4 קומות. חלקו בנוי בהיתר מס' 98/522 וחלקו בעבירת בניה.

בעבר הוגשה לשטח זה תכנית א9553 אשר נדחתה בשל היקף עבירות הבניה ובשל חריגה ממדיניות התכנון לעניין היקף שטחי הבניה ומספר הקומות המבוקשים.

על פי התכנית המוצעת מבוקש מבנה בן 4 קומות הבנוי בדירוג. 2 קומות מעבר למאושר בהיתר הבניה. שטח הבניה המבוקשים הם 160%.

מקומות החניה ימוקמו בקומת מרתף.

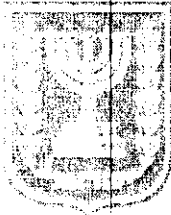
היקף עבירות הבניה אותו מבקשים להכשיר אינו עולה על 500 מ"ר.

קיימים הליכים משפטיים נגד מגיש התכנית.

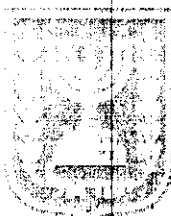
מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.



תפקיד
מונה תדפיס



תפקיד
מונה תדפיס



תפקיד
מונה תדפיס

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
מספר התכנית

הגדלת זכויות בניה בבנין מגורים קיים, אל טור

101-0136515

מספר התכנית

0.701 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מחדירות שלב

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 **כתובים מלניים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223951
 קואורדינאטה Y 632316
 1.5.2 **תיאור מקום** אל-טור, ירושלים

1.5.3 יחידות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 מרחב תכנון תכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------|----------|-------|
| ירושלים | | | |

שכונה אל-טור

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלק בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-----------------|
| 30895 | לא מוסדר | חלק | 1 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגושים / תא' שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון
מונה תדפיס



מנהל תכנון
מונה תדפיס



מנהל תכנון
מונה תדפיס

1.6 יחס בין תכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 2733 ✓ | ביטול | תכנית זו מבטלת את תכנית 2733 בתחומה | 3136 | 779 | 12/1984 |
| 4198 ✓ | ביטול | תכנית זו מבטלת את תכנית 4198 בתחומה | 4030 | 4154 | 06/08/1992 |
| 5166 / ב ✓ | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 1593 | 21/01/2010 |
| 62 ✓ | ביטול | תכנית זו מבטלת את תכנית 62 בתחומה | 687 | 1586 | 16/07/1959 |
| מק/ 5022 / א ✓ | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות. הוראות תכנית מעליות תחולנה על תכנית זו. | 4847 | 2432 | 30/01/2000 |



מנהל תכנון
מנהל תכנון א'



מנהל תכנון
מנהל תכנון א'



מנהל תכנון
מנהל תכנון א'

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------------|-----------|-------------|---|------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | חסן עבד אלקאדר | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | | | חסן עבד אלקאדר | | | תשריט מצב מוצע גליון 1: | לא |
| בינוי ופיתוח חלקית | מחייב | 1: 200 | | 16/04/2013 | חסן עבד אלקאדר | | 05/08/2014 | נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, מספר יחידות הדיור וקווי הבניין המרביים. | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 04/04/2013 | חסן עבד אלקאדר | | 19/10/2015 | | לא |

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



הסוף
מועד הפקדה



הסוף
מועד הפקדה

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 | עמאד כסוואני | | | ירושלים | א שיאח' | | 02-6734303 | 02-6734311 | |

1.8.2 יזם

תכנון זמין
מזרח הרפיה 8

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|--------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | עמאד כסוואני | | | ירושלים | א שיאח' | | 02-6734303 | 02-6734311 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מזרח הרפיה 8

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|--------------|---------|---------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | חסן עבד אלקאדר | 121334 | סווה אדרכלים | ירושלים | הנביאים | 18 | 02-6734303 | 02-6734311 | son@netvi son.net.il |
| אדריכל | אדריכל | שמואל דוידסון | 121334 | סווה אדרכלים | ירושלים | הנביאים | 18 | 02-6734303 | 02-6734311 | son@netvi son.net.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זרמי
מזכה תכנון 5

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הכשרת עבירה ותוספת שטחי בניה ויחיד ע"ג מבנה מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג.

א. קביעת בינוי למבנה מגורים בן 5 קומות הבנויות בדירוג.

ב. קביעת בינוי לחניה תת קרקעית.

ג. קביעת שטחי בניה מרביים למבנה לסך של 1449 מ"ר מתוכם 919 מ"ר שטח עיקרי, 204 מ"ר שירות מעל הקרקע ו-326 שטחי שירות תת קרקעיים.

ד. קביעת הוראות להריסת חלק מהקומה הרביעית של המבנה הקיים בהתאם לנספח הבינוי ושל הקיים בפינה הצפון מערבית.

ה. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

ח. תוספת 7 יחיד וקביעת סך יחיד ל-11 יחיד.



תכנון זרמי
מזכה תכנון 5



תכנון זרמי
מזכה תכנון 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התוכנית ברוטו 0.701



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

| הערות | סה"כ מוצב בתוכנית | | שינוי (+/-) לשטח המאושר * | מצב מאושר | צב | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|--------|------------------------------|--------------|------|----------------|
| | מחויבים | מותרים | | | | |
| המצב המאושר על פי היתר בניה מס' 98/522 | | 11 | +7 | 4 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| המצב המאושר על פי היתר בניה מס' 98/522 | | 919 | +533 | 386 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין תחת/תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------|-----|--------|
| אזור מגורים 5 | 701 | 100 |
| סה"כ | 701 | 100 |

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 701.48 | 100 |
| סה"כ | 701.48 | 100 |

4. יעדי קרקע ושימושים



תכנית מס' 101-0136515



תכנית מס' 101-0136515



תכנית מס' 101-0136515

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה. ג. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> |
| ב | <p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |
| ג | <p>חלוקה / או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לא יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכת"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> |
| ד | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה המסומן בתשריט בצחוב להריסה, יהרס כתנאי לקבלת היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p> |
| ה | <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבנין הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| ו | <p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p> |

| 4.1 | מגורים |
|-----|--|
| | <p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |
| ז | <p>עיצוב אדריכלי הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> |
| ח | <p>פסולת בניין 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.</p> |
| ט | <p>קווי בנין קווי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת לקרקע.</p> |
| י | <p>קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| יא | <p>תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 הני"ל וכדומה (להליץ: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלה ואישור של מחלקת פיקוח על הבניה בעיריית ירושלים בדבר אטימה של שטח בנוי בהיקף של 350 מ"ר, כמפורט בנספח הבינוי. ה. תנאי למתן היתר בניה לאחר אישור התכנית הוא הכנת תצ"ר. ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות בעיריית ירושלים הכי את מיקום העצים לשימור.</p> |
| יב | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות</p> |



תכנון זמני
מונה התכנון 8



תכנון זמני
מונה התכנון 8



תכנון זמני
מונה התכנון 8

| 4.1 | מטרות |
|-----|---|
| | <p>מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ג. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> |
| יג | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות: העתקות עצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ד. הוראות שימור: חפירה ו/או ש/ינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרט גנניים מקובלים ולפי קביעת הגנן. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p> |
| יד | <p>ניהול מי נגר</p> <p>על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-25% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p> |



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



משרד תכנון וכלכלה
מנהל תכנון וכלכלה

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | |
|--|-------------------|-------------------------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------------------|------|-----------|
| | | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | | |
| | | | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי |
| ציד-ימני שמאלן מנהל תכנון וכלכלה | ציד-י-ימני (3) | מתחת לכניסה הקובעת 0 | מעל הכניסה הקובעת 5 | 15.6 (2) | 16 | 11 | 35 | 207 | 1449 | סה"כ שטחי בניה | עיקרי 919 | שרות 204 | גודל מגרש כללי 701 | 1 | מגורים ג' |
| (3) | (3) | 0 | 5 | 15.6 (2) | 16 | 11 | 35 | 207 | 1449 | סה"כ שטחי בניה | עיקרי 919 | שרות 204 | גודל מגרש כללי 701 | 1 | מגורים ג' |



משרד תכנון וכלכלה
מנהל תכנון וכלכלה

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



| קו בנין (מטר) | תאי שטח | יעוד | מגורים ג' | |
|------------------|---------|------|-------------|--------------|
| | | | קדמי (3) | אחורי (3) |
| | | | | 1 |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות מפרט הטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
 ** אחוזי הבניה מעל הקרקע הינם 160%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח זה ישמש לחניה ולמחסנים בלבד.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מכונות / חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה יחסי של 18.30=735.09..
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|----------------------|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בניה בשלבים. |

7.2 סיום התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון ומיזם
מונח הדסקיה 8



תכנון ומיזם
מונח הדסקיה 8

