

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0364935

תוספת יח"ד וקומות ברח' יפו 60, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/06/2017

לאשר את התוכנית

29/11/2017

תאריך מ"מ 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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' יפו מס' 60 במרכז העיר, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 2 קומות, שה"כ 2 חנויות ו 1 יח"ד.
3. התכנית מציעה תוספת 5 קומות.

רקע תכנוני לתכנית:

1. חלקה 48 מוגדרת כ"אזור מגורים מיוחד" בתכנית 5546, וחלקה 50 מוגדרת כ"אזור מסחר" בתוכנית מתאר 62.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



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 תוספת יח"ד וקומות ברח' יפו 60, ירושלים

ומספר התכנית

101-0364935

מספר התכנית

0.254 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220675 קואורדינאטה X

632325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' יפו 60, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יפו	60	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30050	לא מוסדר	חלק	48, 50	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית מתאר 62.	החלפה	62
07/09/1999		4800	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מק/5546. הוראות תכנית מק/5546 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	מק/5546



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רבקה אביגיל פרוש גליקמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רבקה אביגיל פרוש גליקמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גבהים, תאום חזיתות עם אדריכל העיר בתנאי לדיון בוועדה מקומית לרישוי-חתום להפקדה	26/10/2017	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	26/10/2017	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא	חתום להפקדה	21/10/2015	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	21/10/2015	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	אירן חקקיאן			ירושלים	יפו	60	02-5001393	02-5877637	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אירן חקקיאן			ירושלים	יפו	60	02-5001393	02-5877637	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אירן חקקיאן			ירושלים	יפו	60	02-5001393	02-5877637	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393	02-5877637	rivpor@neto. net.il
	אדריכל	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5001393	02-5877637	rivpor@neto. net.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

תוספת יח"ד וקומות ברח' יפו 60, מרכז העיר, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי שטח מאזור מגורים מיוחד ומאזור מסחר לאזור מגורים ד.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח :
 1. קביעת בינוי לתוספת קומות לשם תוספת יח"ד לבניין קיים.
 - ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
 - ה. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-8 קומות .
 - ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
 - ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
 - ט. קביעת הוראות בנוגע לשימור.



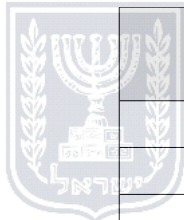
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.254



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

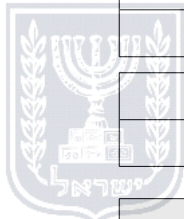
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15		+14	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	746.1		+324.7	421.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	339.4		+28	311.4	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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 16

יעוד	תאי שטח
מגורים די	2, 1
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים די
תאי שטח כפופים	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	131	51.58
מסחר	123	48.43
סה"כ	254	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים די	254.41	100
סה"כ	254.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים.</p> <p>ג. מספר יח"ד מירבי בבניין יהיה 23 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על לכך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ד. גודל כל יח"ד לא יעלה על 45 מ"ר.</p> <p>ה. פתרון למרחבים מוגנים במבנה ההיסטורי יעשה באמצעות חדרים מוגנים.</p>	א
<p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה</p>	ג
<p>שימור</p> <p>1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו', יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>2. חזיתות המבנה ההסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, פתחים ונגרות מקורית, לא תותר אטימת פתחים מקוריים.</p>	ד
<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	ה
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	ו



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.1	מגורים ד'
	<p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה- האבסולוטי המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם חייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>3. שלביות הביצוע המפורט בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל שינוי מהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>4. תנאי לדיון בועדת רישוי/ ועדה מקומית יהיה תאום חזיתות המבנה עם אדריכל העיר עם דגש על מיקומו הפינתי של המגרש (רחוב יפו פינת שטח פרטי פתוח. הוראה זו תהיה מחיבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>5. גודל יח"ד לא יעלה על 45 מ"ר. הוראה זו תהיה מחיבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>6. קומות הקרקע כלפי רחוב יפו וכלפי שטח פרטי פתוח ישמש למסחר בלבד. הוראה זו תהיה מחיבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>7. קומות קרקע פעילה בעלת וטרינה של חזית מסחרית כלפי שטח פרטי פתוח ורחוב יפו נגישה מהשטח פרטי פתוח. הוראה זו תהיה מחיבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>8. נספח בינוי מחייב לנושא השימור. הוראה זו תהיה מחיבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>9. חזיתות המבנה בתאום עם אדריכל העיר, מיקום הפתחים והמרחבים המוגנים יהיו פועל יוצא מתאום זה. הוראה זו תהיה מחיבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונם.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ונקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים</p> <p>הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל עיצוב החזיתות, חומרי גמר ופרטים מקוריים.</p> <p>5. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור.</p> <p>6. תוכניות שימור, תוספת קומות וחומרי גמר בחזיתות יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>7. תנאי לאכלוס המבנה- שימור בפועל של המבנה ההסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>8. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמא 38, הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים הסטוריים על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
יג	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>



4.1	מגורים ד'
יד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעדות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>
טו	<p>מסחר</p> <p>החזיתות לכיוון רחוב יפו, עזרת ישראל ומעבר פרטי פתוח ישמשו כחזיתות מסחריות לקומת קרקע פעילה.</p>
טז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי נגר יפוננו למערכת ניקוז עירוני</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	3	11.2 (2)	100	341	451.2			85	(1) 366.2	132	1	מגורים ומסחר	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	8	24.9 (5)	100	184	888.5			169.2	(4) 719.3	123	2	מגורים ומסחר	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	8	24.7 (5)	100	525	1339.7			254.2	(6) 1085.5	255	2, 1	>סך הכל<	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1	מגורים ומסחר	מגורים ד'
(3)	2	מגורים ומסחר	מגורים ד'
(3)	2,1	<סך הכל>	מגורים ד'

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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:

הערות לטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 111.4 מ"ר מסחר..
- (2) גובה מדלפות גג רעפים 6.80.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מתוכם 228 מ"ר מסחר.
- (5) כולל מעקה גג תקני.
- (6) מתוכם : 339.4 מסחר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חלקה 48	תיבנה בהינף אחד
2	חלקה 50	תיבנה בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16