

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0406504

בניין חדש ברח' רשב"ג 37, גונן, ירושלים

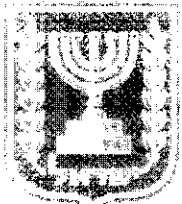


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



משרד התכנון והבניה - ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית

---

תאריך: 9.7.17  
 למען אזור התכנון  
 ירושלים

*מאיר*

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  
שם התכנית: בניין חדש ברח' רשב"ג 37, גונן ירושלים  
גוש 30173, חלקה 38.  
מטרת התב"ע החדשה: בניית בניין חדש במסלול של פינוי ברח' רשב"ג 37, גונן ירושלים  
מדובר בתכנית פינוי בינוי: הריסת בניין קיים בן שלוש קומות ל 2 יח"ד, וקביעת הוראות לבניין חדש ע"פ הנחיות התכנית להתחדשות עירונית באזור.  
2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה כיום בחלקה הינה מתאר 62 שאושרה בשנת 1959.  
יעוד החלקה: אזור מגורים 5.  
במקום אושרו היתרי בניה 95/722.1, 95/722.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).  
במקום קיים בניין בן קומה אחת מצד אחד ובן שתי קומות מגורים מעל קומה לאיטום בצידו השני.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגישי התכנית: בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                            |  |   |
|----------------------------|--|---|
| 1.1 שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                              | בניין חדש ברח' רשב"ג 37, גונן, ירושלים    |
| 1.2 שטח התכנית             | מספר התכנית                            | 101-0406504                               |
| 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                          | 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

219825 קואורדינאטה X

629110 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** אזור מגורים ברח' רשב"ג, שכונת גונן, 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 | בן גמליאל | 37       |       |

שכונה גונן

**1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30173    | מוסדר   | חלק           | 38                  |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושאים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

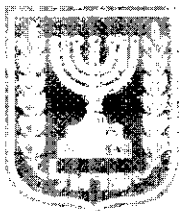
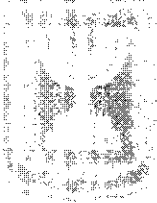
לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גבולות בתכנית**

לא רלוונטי

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 5166 / ב          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.         | 6052               | 1593                    | 21/01/2010 |
| 62                | החלפה   | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62   | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |
| 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 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראת 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 והריסה | 03/08/2016  | דוד בלצקי  | 01/08/2016  | 1                   | 1:200    | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח   |
| לא                 |   | 03/08/2016  | דוד בלצקי  | 03/08/2016  | 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/<br>תואר | סוג  | שם     | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב    | רחוב          | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|--------|---------------|----------------------------|---------|---------------|-----|------------|------------|-------|
| עו"ד           | פרטי | שי זקן |               | טליה יזמות<br>והשקעות בע"מ | ירושלים | הרב<br>עוזיאל | 96  | 02-6411882 | 02-6411852 |       |

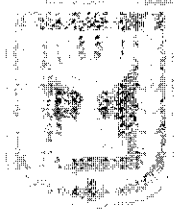
**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|---------------|---------------|----------------------|---------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |               |               | מנהל מקרקעי<br>ישראל | ירושלים | יפו        | 216 | 02-5318706 | 02-5318706 |       |
| חוכר         | יגאל חן חלואה |               |                      | ירושלים | בן גמליאל  | 37  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| חוכר         | מיכל חן חלואה |               |                      | ירושלים | בן גמליאל  | 37  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים        | שמעון שרביט   |               |                      | ירושלים | כנפי נשרים | 15  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים        | זוהרה שרביט   |               |                      | ירושלים | כנפי נשרים | 15  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב              | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------|-------------------|-----|-------------|------------|---------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | דוד בלצקי   | 45834         | בלצקי    | ירושלים | גנרל קניג<br>פייר | 33  | 072-2121107 | 02-6447268 | beletsky@012.net.il |
| מודד           | מודד      | מיכאל שוורץ | 1048          |          | אשקלון  | השונית            | 4   | 08-6247470  |            | mshv@mshv.net       |





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

בניית בניין חדש ברח' רשב"ג 37, גונן, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור 5 מגורים מיוחד למגורים ד'.
2. קביעת בינוי עבור בניין חדש בן שבע קומות מעל שתי קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
3. קביעת מסי יחיד ל-21.
4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מרביים.
5. הגדלת שטחי בניה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה, גדרות ומדרגות.
9. קביעת הוראות בגין חניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.786

| הערות                   | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר | ערך  | סוג נתון כמותי |
|-------------------------|-------------------|-------|------------------------------|--------------|------|----------------|
|                         | מפורט             | מתארי |                              |              |      |                |
| מאושר ע"פ היתר 95/722.1 | 21                |       | +19                          | 2            | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| מאושר ע"פ היתר 95/722.1 | 1,773.61          |       | +1,518.87                    | 254.74       | 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

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

| סימון בתשריט להריסה | יעוד      | תאי שטח כמופים |
|---------------------|-----------|----------------|
|                     | מגורים ד' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר     |     |        |
|---------------|-----|--------|
| יעוד          | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים 5 | 786 | 100    |
| סה"כ          | 786 | 100    |

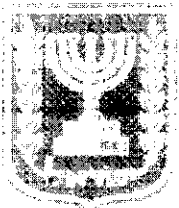
| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ד' | 780.29    | 100          |
| סה"כ      | 780.29    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>מגורים ד'</b>  |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | מגורים  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הריסה ובניית בניין חדש ברח' רשב"ג 37, גונן, ירושלים.<br/>                 2. 30% מסה"כ יחידות דיור לא יעלה על 85 מ"ר.</p>   |
| ב     | <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br/>                 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>  |
| ג     | <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>   |
| ד     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).<br/>                 2. גובה הגדרות הפונות לרח' רשב"ג לא יעל על 1.10 מטר מעל מפלס המדרכה הסמוכה. מעל גובה זה יותר מעקה בטיחות וגדר חיה בלבד.<br/>                 3. הבניה תבוצע בהינף אחד בהתאם לסעיף 7.1 להלן.</p>  |
| ה     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.<br/>                 2. תותר הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל מפלס +0.00 כאשר בקומה חמישית ושישית נסיגה של 2 מטר בחזיתות הפונות אל הדרך, קומה 7 בנסיגה לא פחות משני מטר בחזית הפונה אל הדרך מקונטר קומה שישית.<br/>                 3. מפלס הכניסה הקובעת הינו 715.90 = +0.00 (100 ס"מ גבוה מפני המדרכה הסמוכה).<br/>                 4. שטח לובי הכניסה לבניין לא יפחת מ 15 מ"ר.<br/>                 5. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה. שטח של עד 10 מ"ר לכל יחיד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים.<br/>                 6. גובהה של הגדר הבנויה הצמודה למדרכה יוגבל ל - 110 ס"מ ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר יהיה מחופה באבן מסוג אבן מעטפת הבניין.<br/>                 7. מעל גובה הגדר תותר גדר חיה בלבד. סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.<br/>                 8. קולטי השמש ישולבו על גג הקומה השביעית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.<br/>                 9. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ'.<br/>                 10. מרפסת בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבניין.<br/>                 11. 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', ושטחן הכולל לקומה לא</p> |

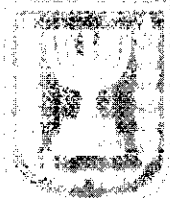
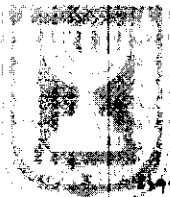
| 4.1 | מגורים ד'  |
|-----|--|
|     | <p>יעלה על 20 מ"ר.</p> <p>12. סגירת מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>13. מרפסת זיזית תהיה עד עומק של 2 מ' ולא תחרוג מקו הבניין.</p> <p>14. דירוגם במבנה לצורך לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו אך ורק בחזיתות הצד ובחזית האחורית לא יהיו דירוגים לצד הדרך או שצ"פ.</p> <p>15. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.</p> <p>16. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם. הגדרות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מרפסת זיזית: מרפסת אשר צלעותיה אינן מחוברות למעטפת הבניין, למעט אחת.</li> <li>- מרפסת פנימית: מרפסת אשר לפחות שתיים מצלעותיה מחוברות למעטפת הבניין.</li> <li>- פרגולה: בהתאם לתקנות העזר.</li> </ul> <p>17. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</p> <p>18. לא תותר הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>19. לא תותר הצבת צלחות ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>20. לא תהיה חזית רציפה מעל אורך 30 מ'.</p> <p>21. היחס בין שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תכנית המתאר 2000 לירושלים.</p> <p>22. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בניה אחרים.</p> <p>23. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>24. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.</p> <p>25. יאסר שימוש בטיח כחומר גמר אחר.</p> <p>26. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.</p> <p>27. יותרו חלונות מלבניים עם משקוף אופקי או משקוף קשטי ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר וגובהם הכולל גדול מרוחבם פי 2 לפחות.</p> <p>28. היחס בין גובה החלון לרוחבו יהיה 1.5:1 (ניתן לצמצם רוחב בלי לצמצם גובה).</p> <p>29. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>30. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>31. לא תותר כל בניה על הגג.</p> <p>32. מעקה הגג יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</p> <p>33. המתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה השביעית.</p> <p>34. על גג הקומה המלאה תותר העמדת מתקנים לשימוש הבניין, כדוגמת המסומן בנספח הבניין אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר בהיתר הבניה.</p> |
| ו   | <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>   |
| ז   | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בניין ובשני קווים נקודה בצבע תכלת לקו בניין תת קרקעי.</p>   |

| מגורים ד'   | 4.1 |
|---|-----|
| <p><b>קולטי שמש על הגג</b><br/>                     בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>  | ח   |
| <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, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בריצוע הני"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 נטיעת עצים בוגרים על פי דרישת מחלקת שפ"ע.</p> | ט   |
| <p><b>עתיקות</b></p> <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>  | י   |
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר 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: תצץ) וחלוקים).</p>  | יא  |

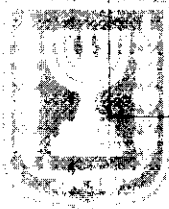


5. טבלת זמויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות     |               | גובה<br>מבנה -<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |         | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש   | יעוד |                      |        |           |
|------------------|----------------|---------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|---------|-----------------------|---------|---------|------|----------------------|--------|-----------|
|                  |                |               |  |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |         |                       |         |         |      | גודל<br>מגרש<br>כללי |        |           |
|                  |                |               |  |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | שרות  | עיקרי                | שרות    |                       |         |         |      |                      |        |           |
| (1)              | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | 2  | 7                       | 25.15        | 26.72                   | 21                             | 48                    | 429.2 | 3373.49              | 1173.56 |                       | 426.32  | 1773.61 | 786  | 1                    | מגורים | מגורים ד' |



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



| קדמי<br>(1) | קו בנין<br>(מטר) |             | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|-------------|------------------|-------------|---------|--------|-----------|
|             | אחורי<br>(1)     | קדמי<br>(1) |         |        |           |
|             |                  |             | 1       | מגורים | מגורים ד' |

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

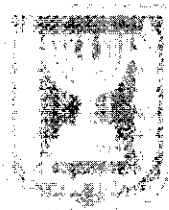
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערה ברמת הטבלה:**

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב    | התנייה   |
|----------|-------------|--|
| 1        | בניית בניין | הבניה תבוצע בהינף אחד (במקרה של בניית שלוש קומות ראשונות לפי זכויות תמ"א 38, השלמת הקומות הנותרות ייבנו בהינף אחד) |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה.