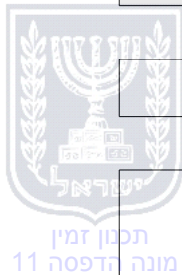


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0533604

תוספת קומות ברח' מלאכי 3, כרם אברהם, 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 :  
11/10/2018

לאשר את התוכנית  
18/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
29/10/2017

להפקיד את התכנית  
17/04/2018

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' מלאכי מס' 3 בשכונת כרם אברהם, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 1 קומה. קיימות 2 יחיד.
3. התכנית מציעה תוספת קומות לשם תוספת יחיד לבניין.
4. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 3" בתכנית 62.
2. לא נמצא היתר בניה למבנה.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ברח' מלאכי 3, כרם אברהם, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0533604

מספר התכנית

0.330 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

220550 קואורדינאטה X

632975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מלאכי 3, כרם אברהם, 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	מלאכי	3	

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30082	לא מוסדר	חלק	98	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	תוכנית זו מחליפה את תוכנית המתאר 62.	החלפה	62
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			גדרון עמוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדרון עמוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: מס' קומות, קווי בניין, שימור, גובה אבסולוטי, רום גג ופתרון החזיתות.	20/03/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	20/03/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		20/03/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	20/03/2018	1		רקע	בינוי
לא	עותק אחד מצוי במסמכי התוכנית ובמערכת המקוונת	08/02/2018	ערן בן דב קווייתי	12/12/2017	84		רקע	שימור
לא		02/07/2017	מיכאל שוורץ	02/07/2017	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
	פרטי	משה אבהם			ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		
	פרטי	עודד אריה			ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		
	פרטי	יוסף טוב			ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		
	פרטי	דוד לוי			ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		
	פרטי	נדב ציון			ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		
	פרטי			בלגר השקעות ) (2000	ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		

**1.8.2 יזם**

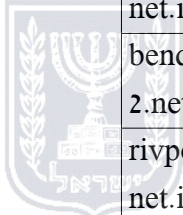
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה אבהם			ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		
בעלים		עודד אריה			ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		
בעלים		יוסף טוב			ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		
בעלים		דוד לוי			ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		
בעלים		נדב ציון			ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		
אחר				בלגר השקעות ) (2000	ירושלים	מלאכי	3	02-5001393		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדרון עמוס	66417		שרש	האלון	71	02-5001393		rivpor@neto. net.il
עורך תיק תיעוד	אדריכל	ערן בן דב קווייתי	110005		מבשרת ציון	(1)				bendovk@01 2.net.il
	הנדסאי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto. net.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	

(1) כתובת: ת"ד 9075812.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 קומות לשם תוספת יח"ד ברח' מלאכי 3, כרם אברהם, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי שטח מאזור מגורים 3 למגורים, מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מעל קומת מסחר בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- ד. קביעת שטחי בניה בתוכנית.
- ה. הגדלת מספר הקומות מ-1 קומות ל-5 קומות וגג רעפים ללא שימוש.
- ו. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 2 ל- 5 יחידות דיור.
- ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ח. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומשרדים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומשרדים	1
לשימור	מגורים ומשרדים	1
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	330	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	330	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	337.01	מגורים ומשרדים
100	337.01	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
	<p>- מסחר בקומת בקרקע</p> <p>- משרדים ו/או מרפאות בקומה א'.</p> <p>- מגורים בקומות ב', ג' וד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת 4 קומות מעל בניין הקיים, בהתאם לנספח בינוי, (נספח מס' 1)</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים.</p> <p>3. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3 מ' נטו, מובהר בזאת כי קומת גג הרעפים תהיה ללא שימוש.</p> <p>4. לא תותר הוספת מדרגות בחזית הקדמית כלפי רחוב מלאכי, הכניסה למסחר תתאפשר מצידי המבנה בתאום עם מחלקת שימור שבעיריית ירושלים.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוץ, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו', יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>2. חזיתות המבנה ההסטורי ישומרו במלואן. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או במרפסות, יפתחו פתחים שנאטמו בעבר.</p> <p>3. היתר בניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות שימור.</p> <p>4. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כל שינוי יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. לא תותר הריסה / פירוק/ פירוק ובניה מחדש של המבנה ההיסטורי, חלקי המבנה או פרטים מקוריים.</p> <p>6. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן, יעשה בצורה מוצנעת, בתוך חלל גג הרעפים למשל, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות הראשיות.</p> <p>7. תנאי למתן טופס גמר יהיה שימור המבנה.</p> <p>8. פתרון למרחבים מוגנים יעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p> <p>9. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תיעשה בהתאם למסקנות תיק תיעדו מלא המאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. לא תותר תוספת מדרגות בחזית הקדמית כלפי רחוב מלאכי, הכניסה למסחר תתאפשר מצידי המבנה, בתאום עם מחלקת שימור בעירייה.</p> <p>11. הגדרות המקוריות ינוקו מכל התוספות המאוחרות וישמרו בתאום עם מחלקת שימור בעירייה, לא תותר תוספת של גדרות חדשות בגבול החלקה.</p> <p>12. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ ייהרס המבנה ההיסטורי או חלק ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p>

4.1	מגורים ומשרדים
ג	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                      ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גבה הבנייה המירבי, נפח הבניה ומספר קומות המירבי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                      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.                      3. הוראות השימור המפורטות לעיל הינן מחייבות וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></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>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></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, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבוננו.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.                      ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.                      ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.                      2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.                      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</p>

4.1	מגורים ומשרדים
	<p>הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כלמערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיצא 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. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג אוויר, מערכות המבנה יתוכננו בחלל גג רעפים ו/או בתוך המבנה.</p> <p>5. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. פרוק תוספות בניה מאוחרות ועבירות בניה שלא הוכשרו.</p> <p>7. מתן היתר בניה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>8. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי נסיון מוכח בתחום השימור. תוכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>9. תנאי לאכלוס המבנה בפועל של המבנה ההסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>10. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>11. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי פנים של המבנה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת תברואה ונגישות בעירייה.</p> <p>13. חזית המבנה תתואם מול מחלקת שימור בעירייה כתנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד מהנדס מומחה בשימור לעניין תוספת הקומות במבנה לשימור וכהמלצה לביצוע.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b></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>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>2. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים, על בסיס דוח 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>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)			(2)			56	170	564		87	477	330	3	1	מגורים ומשרדים
						56		188		29	159	330	3	1	מסחר ומשרדים
						56		188		29	159	330	3	1	תעסוקה ומשרדים
							284	940		145	795	330	3	1	מגורים ומשרדים <סך הכל>

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 הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג רעפים.

גובה מדלפות גג 16.05 מ'.

(2) 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 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11