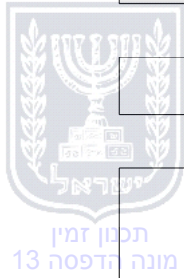


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0523803

תוספת בניה, יח"ד וקומות חדשות בבניין ברח' עזרת תורה 21, 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:
12/11/2017

להפקיד את התכנית
01/11/2018
סמיר קפד

תאריך 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
תוספת בניה, יח"ד וקומות חדשות בבניין ברח' עזרת תורה 21, ירושלים.
גוש 30240 חלקות 216, 197, 200 (חלק מחלקות).
מטרות התב"ע תוספת בניה בקומות הקיימות והרחבת קומה חדשה שאושרה בתב"ע 3593 ג'. בנוסף לכך התכנית מבקשת תוספת של שתי קומות חדשות מעבר למה שאושר בתב"ע 3593 ג'.
כמו כן התכנית מבקשת בניית מעליות.
בשטח התכנית הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 16/632 שמטרתה בניית חניון תת קרקעי ובמפלס הקרקע. בקשה להיתר הינה רקע לנספח חניה בתכנית זו.
2. רקע תכנוני לתכנית
בחלקה קיים בניין מדורג בן 4 קומות בחזית הקדמית ו 7 קומות בחזית האחורית.
הבניין נבנה לפי היתר בניה מקורי 73/114.
בתאריך 22.06.1995 אושרה במקום תב"ע 3477 א'. מטרת התב"ע הייתה תוספות בניה.
על סמך תב"ע 3477 א' התקבלו בבניין היתרי בניה מס' 90/770.1, 90/770.2 עבור תוספות בניה בעמודה הצפון מערבית בבניין. שאר העמודות בבניין לא ניצלו את זכויות הבניה שהתקבלו בתב"ע 3477 א'.
התכנית החלה במקום היום הינה 3593 ג' (שאושרה בתאריך 28.06.2015), אזור מגורים ד' עם זיקת הנאה למעבר ברכב ושטח למבנים ומוסדות ציבור לדת.
במסגרת התב"ע 3593 ג' בוטלו תוספות הבניה שהתקבלו בתכנית 3477 א', בשלוש העמודות שלא נבנו בבניין שבנדון.
בין השאר התכנית המוצעת מבקשת להחזיר את תוספות הבניה שאושרו בתב"ע 3477 א', על מנת להשלים את המראה החיצוני של הבניין שיועד לו בתב"ע הנ"ל, בניגוד למראה הנוכחי.
כמו כן אושר חניון תת קרקעי בתב"ע 3593 ג'.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
בחלקה קיים בניין בן 7 קומות.
בבניין קיימת עבירת בניה להכשרה בבניין.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה, יח"ד וקומות חדשות בבניין ברח' עזרת תורה 21, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0523803 מספר התכנית

2.284 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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
 קואורדינאטה X 220300
 קואורדינאטה Y 633875

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים בעזרת תורה, 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	עזרת תורה	21	

שכונה עזרת תורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	מוסדר	חלק		270
30240	מוסדר	חלק		197, 200, 216

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 13



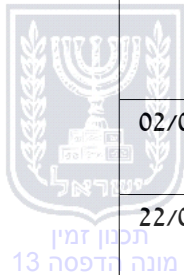
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1839	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1839	1941	2257	02/09/1973
א / 3477	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א' 3477	4314	3751	22/06/1995
ג / 3593	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/3593	7065	6912	28/06/2015
ב / 5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב. / 5166. הוראות תכנית ב / 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד בלצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד בלצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	1	16/09/2018	דוד בלצקי	16/09/2018	מחייב לעניין גובה הבניין מספר קומות וקווי הבניין	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/09/2018	משה אלבוחר	20/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/01/2018	דוד בלצקי	04/01/2018		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



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
עו"ד מיופה כח	פרטי	דיבון סיני		עמותת שיכון יואל דסטמר	ירושלים	עליאש	8	02-6231496		deevon@zahav.net.il

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	עו"ד מיופה כח	דיבון סיני		עמותת שיכון יואל דסטמר	ירושלים	עליאש	8	02-6231496		deevon@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834		ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6495571	moshe@albocher-eng.co.il
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	14	02-5400430	02-5400433	Rachel@kraus-eng.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הרחבת יח"ד ותוספת קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת יעוד אזור מגורים ד'.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים במגורים.

2.2.3 קביעת הוראות בניה:

1. תוספת שטח בקומות הקיימות.

2. תוספת קומות חדשות במפלסים +15.30, +18.36, מעל הקומה החדשה שאושרה במפלס +12.24 (אך טרם נבנתה).

2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים חדשים.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.7 קביעת סך השטחים.

2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסת גדר.

2.2.9 קביעת הוראות בגין חניה.



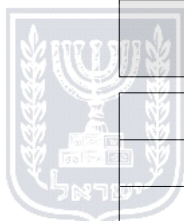
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	3, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	3
להריסה	מגורים ד'	3, 1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

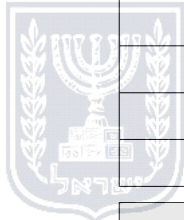
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד	2,236	97.90
דרך מאושרת	48	2.10
סה"כ	2,284	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47.64	2.09
מגורים די	2,235.64	97.91
סה"כ	2,283.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחניון בתא שטח מס' 3
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הרחבת יח"ד ותוספת קומות ברח' עזרת תורה 21, ירושלים. תותרנה תוספת שלוש קומות חדשות מעל הבניין הקיים (שתי קומות מעל הקומות שאושרו בתב"ע 3593ג') בחזית הקדמית, הפונה לרחוב עזרת תורה. תותרנה בניית קומה חדשה (במפלס שאושר בתב"ע 3593ג') וכן קומה טכנית שמעליה, בחזית האחורית של הבניין. הכל עבור יח"ד חדשות, ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>תותרנה תוספת שתי יח"ד חדשות בקומת הכניסה המפולשת. רוחב המעבר בכניסה לקומה מפולשת לא יקטן מ 4.2 מטר.</p> <p>תותר בניית חניון תת קרקעי ועל קרקעי לצורך שירות הבניינים בסביבה ובפרט הבניין נשוא תכנית זו.</p> <p>החניון יכלול שני מפלסים: מפלס תת קרקעי ומפלס על קרקעי. הגישה למפלס העליון של החניון תתבצע בעזרת מעלית רכב. החניון התת קרקעי יכלול מכפילי חניה ויהווה מפלס הכניסה לחניון כולו. החניון ישרת את הבניינים הסמוכים. לא יחול שינוי ביעוד, בתא שטח זה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>3. החניה הנדרשת תהיה בתחום מגרשי המגורים כמסומן בנספח בינוי ובאזורים המסומנים בתשריט כבעלי זיקת הנאה לרכב.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</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).</p> <p>2. 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> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 ובטבלה מס' 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שלבי הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בניין רגיל, קו נקודתיים לקו בניין עילי למרפסות, ושני קווים נקודה לקו בניין תת קרקעי וכן לחניון תת קרקעי.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
י	<p>שרותי כבאות</p> <p>א. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4' מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>ב. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>ג. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>ד. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים שמניין קומותיו עולה על 8 קומות 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>ה. צריכת המים המופרטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>ו. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 3. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>



4.1	מגורים ד'
	<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 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 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 בניה יהיה רישום תצ"ר לחלקה בתיאום עם לשכת התכנון.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מתקן אשפה עבור 2 מכלי אשפה בנפח 1100 ליטר בתיאום עם אגף התברואה ואישורו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית חניה מפורטת בהתאם לדרישות מחלקת תוש"ה.</p>
יב	<p>עתיקות</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>
יג	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עליו וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ) וחלוקים).</p>
טו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים דקים הינו שטח זיקת הנאה למעבר רכב ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כל ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה</p>

4.1	מגורים ד'
	כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה ועל חשבונם בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת 7	(1) 21.42	35.45	39	54.41	518.37	5702.14	424	1484.21	742	3051.93	1100.01	1	מגורים	ד'
									2913	(3) 2913					3	מגורים	ד'
(2)	(2)								8615.14	3337	1484.21	742	3051.93			>סך הכל	ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה תותר בניית מעקה תקני ויציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטחי חניון מאושרים ע"פ תביע 3593ג'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בניה בקומות הקיימות	תותר בניה בכל עמודה בנפרד
2	תוספת בניה בקומות החדשות	הבניה תבוצע בהינף אחד בנפרד מהקומות הקיימות (בתנאי שיושלמו כל העמודות (בקומות הקיימות)

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13