

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0729855

הרחבות דיור, תוספת קומות ותוספת יח"ד ברחוב עבודת ישראל 26, 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:
20/05/2019

להפקיד את התכנית
02/02/2020

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

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
התכנית עוסקת בחלקה בשטח 0.103 ד' הממוקמת ברחוב עבודת ישראל 26.
בתחום התכנית קיים מבנה מגורים בן 3 קומות וגג רעפים ובו 2 יח"ד.
התכנית המוגשת מציעה הרחבת דירות קיימות בחלקה, תוספת 2 קומות ותוספת 4 יח"ד.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 3273, ויעוד החלקה מגורים 3 המאפשר בניה 96% ב-2 קומות וגג רעפים.
בחלקה הוגש תיק להיתר בניה אך לא הושלם לכדי הוצאת היתר.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
על פי הרישום בעיריה לא קיימות חריגות בניה בחלקה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הינם בעלים בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור, תוספת קומות ותוספת יח"ד ברחוב עבודת
ישראל 26, ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0729855

1.2 שטח התכנית 0.109 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

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 220975

קואורדינאטה Y 632750

1.5.2 תיאור מקום

בין רחובות עבודת ישראל 26, ואבן יהושע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עבודת ישראל	26	

מאה שערים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30064	מוסדר	חלק	14	124

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



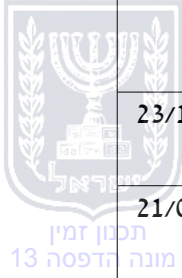
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/1986	1757	3295	תכנית זו מחליפה את תכנית 3276	החלפה	3273
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 מחליפה את תכנית 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			אנה לדיזנסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנה לדיזנסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קוי בניין, גובה בניין, קומות, שימור.	12: 03 26/01/2020	אנה לדיזנסקי	26/01/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		15: 41 10/12/2019	ראובן אלסטר	10/12/2019		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	גרשון קרישבסקי			ירושלים	פולונסקי) (1	4			

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: על פי יפוי כוח מצורף.

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		יעקוב ברנסדורפר			ירושלים	אשתורי הפרחי	8	02-5384363		
בעלים		סימה ברנסדורפר			ירושלים	אשתורי הפרחי	8			
בעלים		גדליה נדל			ירושלים	זכריה	10	02-5829713		
בעלים		גיטל רוחמה פרישמן			ירושלים	הירדן	8			
בעלים		יואל פרישמן			ירושלים	הירדן	8			

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	אנה לדיזנסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5 ב	02-5354809	02-5671923	anaarch.ia@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	66	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הרחבות דיור, תוספת קומות ו-4 יח"ד על בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 שינוי יעוד ממגורים 3 למגורים ד'.

2. קביעת השימושים למגורים.

3. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית תת קרקעית במפלס -3.50 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה במפלס

0.00.

ב. תוספות בניה במפלסים +0.00, +4.37 לשם הרחבת יח"ד קיימות באותה הקומה.

ג. תוספת שתי קומות במפלסים +7.37, +10.37 לשם תוספת 4 יח"ד לבניין.

ד. תוספות חדר מדרגות חיצוני לבניין.

4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית בהיקף של 462 מ"ר, מהם 306 מ"ר שטחים עיקריים ו-156 מ"ר שטחי

שרות.

5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

6. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות וגג רעפים ל-4 קומות וגג רעפים (לא בשימוש) מעל קומת מרתף חלקית.

7. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

8. קביעת הוראות בגין חזית לשימור וקביעת הוראות שימור.

9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
לשימור	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

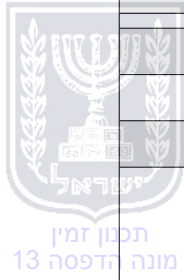
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	4.9	4.50
מגורים 3	103.9	95.50
סה"כ	108.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4.91	4.51
מגורים ד'	103.9	95.49
סה"כ	108.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו הבינויים הבאים בשטח התכנית:</p> <p>א. תותר תוספת קומה חלקית תת קרקעית במפלס 3.50- לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה במפלס 0.00. תוספת זו תותר כך שהקיר הפנימי שלה ימוקם בקו הקיר ההיסטורי, תוך הטמעת הנחיות הגנה הנדסיות ושימוריות על המבנה ההיסטורי, בתאום מחלקת שימור בעיריה.</p> <p>ב. תותרנה תוספות בניה במפלסים +0.00, +4.37 לשם תוספת גרעין מדרגות, מעלית ועמודת חדרי מגורים בלבד, תוך התחשבות בחזית ההיסטורית. קו הבינוי בקומות העליונות יהיה תואם לקונטור המבנה ההסטורי עם התוספת המוצעת להלן בלבד.</p> <p>ג. תותרנה תוספת שתי קומות וחלל גג רעפים (לא לשימוש) במפלסים +7.37, +10.37, לשם תוספת 4 יח"ד לבניין.</p> <p>ד. תותר תוספות חדר מדרגות חיצוני לבניין.</p> <p>2. תותר הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות וגג רעפים ל-4 קומות וגג רעפים (לא לשימוש) מעל קומת מרתף חלקית.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות זיז מעל לדרך (רחוב אבן יהושע) ברוחב של 1.20 מ'.</p> <p>4. מספר יח"ד הדיור המירבי בחלקה יהא 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>5. לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון רחוב עבודת ישראל.</p> <p>6. שטח מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>7. לא תותר סגירת מרפסות.</p> <p>8. חלל הגג לא ישמש למגורים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: לשימור</p> <p>החזית המסומנת לשימור בנספח הבינוי ובתשריט לא תותר הריסתה או פירוקה.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת השימור העירונית לעניין פרטי הבניין ותעוד הבניין.</p> <p>2. נספח הבינוי מחייב לנושא השימור.</p> <p>3. הוראות שימור:</p> <p>א. לא יותרו שינויים במבנה ההסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, קמרונות בקומת הקרקע, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף פנים, פרטי בניין יחודיים,</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. אין לדקק קירות. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי מבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>ג. כל פירוק שיעשה במבנה לשימור יהיה פירוק זהיר וידני ומבלי לפגוע בחזית המבנה. יאסר לדקק קירות המסומנים לשימור.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>ה. חזיתות המבנה ההסטורי ישומרו במלואן כולל פתחים ונגרות מקורית, לא תותר אטימת פתחים מקוריים.</p> <p>ו. גג הרעפים החדש המוצע יהיה תואם לגג הרעפים ההסטורי, כולל פרטים, מימדים וצורה. הגג יגגה בדפסה 13 תכנון זמין</p> <p>המוצע יהיה בהתאם לשיפועי ואופי הגגות באיזור וייקבע בתאום עם מחלקת השימור בעריית ירושלים.</p> <p>ז. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ייהרס המבנה ההסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>הבניה המסומנת בנספח בנוי מס' 1 בצהוב תהה להריסה או לפירוק ויהרסו כתנאי למתן טופס 4 או תעודת גמר, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי המצויין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב- 2002).</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב- 2002).</p> <p>3. מספר הקומות המירבי המצויין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב- 2002).</p>
ח	<p>עישוב אדריכלי</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת.</p> <p>2. קו הבניין העילי הינו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד ויהיה בהתאם לנספח הבינוי וכמצוין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע תכלת.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף על האמור בסעיפים 7 (שלבי ביצוע), 4.1.2 (ב) (חניה), 4.1.2 ג' (שימור) כדלקמן, להלן התנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין 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, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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 למתן היתר בניה יהיה פתרון המיגון בשטח, בתאום עם הג"א.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק תעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוק תוספות בניה מאוחרות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל עיצוב החזיתות, חומרי גמר וריצוף מקורי בקומת הקרקע ופרטים מקוריים לאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>8. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור, תוספת הקומות וחומרי הגמר בחזיתות יוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>9. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום חזיתות ופרטי הבניין עם מחלקת השימור של עיריית</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה לשינויים בבינוי יהיה חו"ד של מחלקת השימור בעיריית ירושלים לפיה השינויים לא יפגעו בערכים השימוריים של המבנה ההיסטורי.</p> <p>11. רישום תצ"ר בשטח התכנית או חו"ד של מודד בדבר הצורך בתצ"ר יהוו תנאי למתן היתר בניה..</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עברות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין.</p> <p>13. הסרת כל השילוט מחזיתות הבניין. השילוט יתואם עם עריית ירושלים.</p> <p>14. שלביות הביצוע על פי הוראות סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטיית נכרת.</p>
יב	<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>
יג	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>2. בדיקת חיזוק המבנה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך המנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי פנים של המבנה.</p>
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הבלטת מרפסות זיז מעל לדרך ברוחב של עד 1.20 מ'.</p>
א	



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0 (2)	0 (2)	1	4	13.37 (1)	46.15	6	70	445	462	31	32	125	274	103.9	1	1	מגורים ד'



תכנון זמין
שמאלי הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אתורי				
10	(2)	(2) 0	1	1	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מדלפות הגג +13.37=805.47גובה שיא הגג +16.37=808.47..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	יתאפשר ביצוע לכל קומה בהינף אחד. לא תותר בניה של חלקי קומות.

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13