

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0846113

תוספת בניה ויח"ד ברחוב שמעון רוקח 31, בשכונת בית ישראל בירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2021

לאשר את התוכנית

09/01/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/01/2021

להפקיד את התכנית

13/10/2021

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. התכנית המוצעת מבקשת השלמת קומה מאושרת, תוספת קומה, הפיכת שטחי שרות לשטחים עקריים לדירה ותוספת קומה תת קרקעית למחסנים.  
התכנית מציעה תוספת 1 יח"ד וזאת על פי מדיניות מע"ר צפון.
2. התכנית החלה כיום בחלקה 74 הינה תכנית של בית ישראל 4156 ו-במ/4383 המייעדת חלקה אלו למגורים. ניתן לבנות על פי התכנית המאושרת 155%. התכנית זו הגדירה שטחים מירביים לבניה וקוי בנין. היתרי בניה הקיימים בשטח התכנית : 2006/842.5 (אושר בוועדה מקומית- טרם יצא היתר). בתיק 2006/842.5 התקבל אישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים לפירוק פתחים קיימים ושילובם במבנה החדש.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל ( עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).  
אין עברות בניה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגיש התכנית הינם בעלי הקרקע והגג בחלקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ויח"ד ברחוב שמעון רוקח 31, בשכונת בית ישראל בירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0846113

שטח התכנית 1.2 0.125 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

221300 קואורדינאטה X

633050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין הרחובות שמעון רוקח ובעש"ט

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	רוקח שמעון	31	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק	74	

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 10



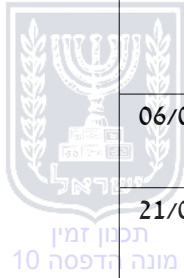
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/1992	4154	4030	תכנית זו מחליפה את תכנית 4156 בתחומה.	החלפה	4156
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 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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עותק אחד פיזי מצוי בתיק התכנית	10: 47 19/08/2021	דרור סולר	15/08/2021	76		רקע	תיעוד ושימור
לא	מחייב לעניין מספר הקומות, גובה הבניין, שימור.	13: 57 07/07/2021	אילן אפרת	07/07/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 23 23/03/2020	יורם אלישיב	23/03/2020	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	חנה סמט			ירושלים	רוקח שמעון	31			yosef1971966@gmail.com
	פרטי	שמעון סמט			ירושלים	רוקח שמעון	31			yosef1971966@gmail.com
	פרטי	גיטל קורנבליט			ירושלים	רוקח שמעון	31			yosef1971966@gmail.com
	פרטי	יוסף קורנבליט			ירושלים	רוקח שמעון	31			yosef1971966@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

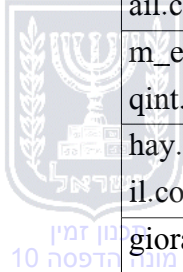


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	08176		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6734030		arc.efrat@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
	מתכנן	יחזקאל חי			ירושלים	נדבה יוסף	33	02-6221935	02-6221935	hay.arc@gmail.com
אדריכל	אדריכל	גיורא סולר	00122539		צור הדסה	לבונה	12			giorasolar@gmail.com





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 בינוי ותוספת קומה עבור הרחבת יח"ד ותוספת 1 יח"ד .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד למגורים ד'.
2. קביעת השימושים למגורים .
3. קביעת בינוי לתוספות בניה .
4. קביעת מספר יח"ד.
5. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי בניה מירביים.
6. שינוי קוי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים.
7. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות וגג רעפים (לא לשימוש) מעל מרתף.
8. קביעת הוראות בגין חזית לשימור וקביעת הוראות שימור.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
12. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

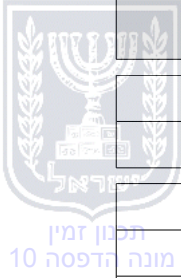
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	1
לשימור	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	125	100
סה"כ	125	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	125.04	100
סה"כ	125.04	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. יותרו הבינויים הבאים בשטח התכנית בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. מספר יח"ד הדיור המירבי בחלקה יהא 5 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>3. תותר העתקת חזית המבנה המסומנת בנספח הבינוי והמאושרת להעתקה בת.ב. 2006/842.5 בתנאי התייעצות ותאום עם מהנדס מומחה בתחום השימור למתן הוראות העתקה.</p> <p>4. חפירה בתחומי המבנה תותר ללא הריסת החזיתות, פרט לחזיתות המאושרות להעתקה בת.ב. 2006/842.5 ובתנאי התייעצות עם מהנדס מומחה בתחום השימור.</p> <p>5. הנסיגה כלפי רח' שמעון רוקח במפלס 9.97 + בהתאם לנספח הבינוי הינה מחייבת.</p> <p>6. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p> <p>7. גובה גדר חדשה לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p>
ב	<b>חניה</b>
	<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<b>שימור</b>
	<p><b>סימון מהתשריט : לשימור</b></p> <p>1. הגדרות המסומנים לשימור בתשריט ובנספח הבינוי הינם גדרות לשימור ולא תותר הריסתם או פירוקם.</p> <p>2. לא תותר הריסת חזיתות המבנה לשימור, חפירה בתחומי המבנה תותר בתנאי התייעצות עם מהנדס מומחה בתחום השימור.</p> <p>3. תותר העתקת הפתחים בחזית לרחוב שמעון, ושילובם בקירות החדשים על פי המאושר ע"י מחלקת השימור בת.ב. 2006/842.4.</p> <p>5. מיקום מרחבים מוגנים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזית ראשית.</p> <p>6. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה הקיים כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה הקיים ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>7. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>8. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה המסומנות בסגול בנספח הבינוי (פרט למאושר ע"י מחלקת השימור בת.ב. 2006/842.5) ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, ריצוף, פרטי בנין מקוריים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>9. שימור החזיתות ושחזור פרטי הבניה והפתחים יעשה בתיאום ואישור מחלקת השימור</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>העירונית.</p> <p>10. אין לדקק קירות היסטוריים.</p> <p>11. פירוק חלקי המבנה המסומנים להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה הקיים יעשה באמצעות "פירוק זהיר וידני".</p> <p>12. כל עבודה שתאושר בבניין תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>13. שימור החזיתות יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>14. הגג המוצע יהיה תואם (ככל הניתן) לגג הרעפים הקיים, כולל פרט מדלפות.</p> <p>15. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור בתכנית זו.</p>
ד	<p><b>היטל השבחה</b></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><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי המצויין בנספח מספר 1 ובטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט 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 מספר 1 ובטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>4. הוראות השימור המצויינות בסעיף 4.1 (ג) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p>
ו	<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.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>3. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור תתקבלנה על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. ה, שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b> 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. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b> 1. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למצוין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת עבור בינוי על קרקעי. 2. קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למצוין בתשריט בנקודה ושני קווים בצבע תכלת עבור בינוי תת קרקעי. 2. קווי הבניין המירביים למרפסות יהיו בהתאם למצוין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b> תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עץ בוגר בתאום עם אגף שפי"ע.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> בנוסף על האמור בסעיפים 4.1.2 (ב) (חניה), 4.1.2 ג' (שימור) כדלקמן, להלן התנאים למתן היתרי בניה: 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 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' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון המיגון בשטח, בתאום עם הג"א. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור התכנית במחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p>



מגורים ד'	4.1
<p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת חשמל.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור בעריית ירושלים בכל הקשור להוראות שימור החזיתות כולל פרטים מקוריים. ובאישור תיק תיעוד מלא הכולל סקר הנדסי ע"י מהנדס העיר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה מותנה בשילוב הוראות לשימור החזיתות כולל פרטים מקוריים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.</p>	
<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>	יא
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	יב
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). בהיעדר שטחים לחילחול בתחום המגרש, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>	יג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	2	4	12.95 (1)	40	5	65.6	370	456.48	103.53	46.05	76.92	229.98	125	1	מגורים	מגורים ד'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
6.45	(2)	(2)	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 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 המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי המחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)  $12.95 = 780.47$  גובה מדלפות הגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.	יתאפשר ביצוע לכל קומה בהינף אחד. לא תותר בניה של חלקי קומות.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו כ-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10