

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0363663**

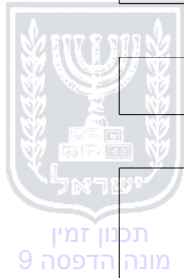
**הרחבות דיור בבנין בשד' נווה יעקב 21, ירושלים**

**מחוז ירושלים**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**סוג תכנית תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מס' תכנית 101-0363663, מטרת התכנית: הרחבות דיור בבנין שד' נווה יעקב 21 (בנין 200), ירושלים.

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר בבניין בגוש 30642, חלקה 41, שד' נווה יעקב 21, שכונת נווה יעקב, ירושלים. הבניין הקיים הינו בעל 8 קומות מעל קומת מרתף.

רקע תכנוני לתכנית:

על שטח התכנית חלות תכניות מס' 1713 ו- 3907 א' (על שטח המגורים שבתכנית) ותכנית 9831 (על שטח הדרך תכנון זמין שבתכנית). מונה הדפסה 9

הבניין נבנה עפ"י תכנית המתאר מס' 1713, ועפ"י היתר בניה שמספרו 1972/879.0. כעת מבקשים דיירי הבנין להרחיב את דירותיהם, ולבנות מרפסות סוכה במסגרת תכנית חדשה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:

לא קיימות עבירות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבות דיור בבנין בשד' נווה יעקב 21, ירושלים

ומספר התכנית

101-0363663

מספר התכנית

2.875 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

223375 קואורדינאטה X

638400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בנין מס' 200 במיספור הישן.

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	שד נוה יעקב	21	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30642	מוסדר	חלק	41	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/1972	1730	1827	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1713 ממשיכות לחול.	שינוי	1713
28/04/2010	2722	6080	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9831. הוראות תכנית 9831 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	9831
17/05/1998		4644	תכנית זו מבטלת את תכנית מק/3907 א.	החלפה	מק/3907 א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי מזל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי מזל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1- נספח בינוי.	25/12/2017	טלי מזל לוי	19/12/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2- נספח חישוב שטחים.	21/12/2017	טלי מזל לוי	19/12/2017	1	1: 100	מחייב	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	19/12/2017	טלי מזל לוי	19/12/2017	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	אורי מירזיב			ירושלים	שד נווה יעקב (1)	21	054-6669512	02-0000000	

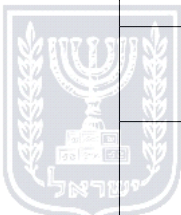
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין 200 במספור הישן.

**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		אפרת איציצסקו			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חנה חגי אלמשעלי			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		נתנאל אלמשעלי			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יסכה רבקה אריה			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חנה לביאה בולאק			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אפריים בן דוד			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		בת שבע בן דוד			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רפאל בצלאל			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חיים בקר			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	077-3226202	02-0000000	
בעלים		רחל בקר			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	077-3226202	02-0000000	
בעלים		רפאל ברוך			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שרה אורה ברוך			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אליאונורה גדייב			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	077-2349057	02-0000000	
בעלים		רחמין גדייב			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	077-2349057	02-0000000	
בעלים		אביגיל גולד			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אפרים גולדברג			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שרה גולדברג			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		איגור גרינבאום			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-6565655	02-0000000	
בעלים		ליאוניד גרינבאום			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-6565655	02-0000000	
בעלים		אלברט אברהם דדבייב			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרינה מזל דדבייב			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שרה דרעי			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אברהם מאיר ויסבורד			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		פרומה מינדל ויסבורד			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		בלה זביניאצקי			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	077-4299035	02-0000000	
בעלים		ילנה זביניאצקי			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	077-4299035	02-0000000	
בעלים		בת שבע חדד			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		ליאורה חיימוב			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-5719557	02-0000000	
בעלים		נריה חיימוב			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-5719557	02-0000000	
בעלים		נעמה חינסקי			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אלכסנדר יוזיק			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שייני יוזיק			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אלישבע ילין			ירושלים	שד נוה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זלמן יצחקוב			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שרית יצחקוב			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		דוד כהן			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יעקב ישראל כהן			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שרה כהן			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אורי מירזייב			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אסתר מירזייב			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אסתר מקסומוב			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חיים מקסומוב			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יוסף סוסי			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	077-7172028	02-0000000	
בעלים		רבקה סוסי			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	077-7172028	02-0000000	
בעלים		לירון פילס			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מיכל פילס			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מירב פילס			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה פילס			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שרון פילס			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יחזקאל פרוביין			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		זהבה פרנקו			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אסתר פתל			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		דרורה קדרון			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אליזבטה רובינשטיין			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אנטולי רובינשטיין			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		איטי רייניץ			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אליאב רייניץ			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אברהם שאול			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יחזקאל שאול			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יעקב שאול			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יצחק שאול			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרדכי שאול			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		ראובן שאול			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		עפרה שבת מדקר			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אברהם יעקב שפיגל			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מרדכי שפיצר שורץ			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אברהם ששון			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-5853041	
בעלים		דוד ששון			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-5854195	
בעלים		ויקטורין ששון			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-5854195	
בעלים		זוסיאן ששון			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-5853041	
בעלים		אסתר תורגימן			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-5854577	
בעלים		יעקב תורגימן			ירושלים	שד נווה יעקב ) (1	21	02-0000000	02-5854577	

(1) כתובת : בנין 200 במספור הישן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי מזל לוי		טלי לוי אדריכלות	ירושלים	לוץ צארלס	306	02-5857145		talilevi@neto.net.il
אדריכל	עורך ראשי	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47			yitzmold@gmail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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

הרחבות דיור בחזיתות הבנין ותוספת קומה לשם הרחבות דיור, וכן תוספת מחסנים בבנין בשדרות נווה יעקב 21, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה, כמפורט להלן:

(א). קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', ג', ד', ה', ו', ז', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.

(ב). קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

(ג). קביעת בינוי לשינוי הבינוי של קומת המרתף במפלס 2.80- ולהרחבתה לשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-5431.74 מ"ר (מתוכם 4435.21 מ"ר שטחים עיקריים ו-996.53 מ"ר שטחי שירות).

2.2.6 הגדלת מספר קומות מ-8 מעל מרתף ל-9 קומות מעל מרתף.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה.

2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ב'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	130	4.52
מגורים 1	2,745	95.48
<b>סה"כ</b>	<b>2,875</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	130.25	4.52
מגורים ב'	2,752.52	95.48
<b>סה"כ</b>	<b>2,882.77</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>(1) תותרנה תוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', ג', ד', ה', ו', ז', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)</p> <p>(2) תותר תוספת קומה חלקית מעל הבנין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מס' 1.</p> <p>(3) יותר שינוי הבינוי של קומת המרתף הקיימת בבנין במפלס 2.80-, ותותר חפירה ובינוי חדש להרחבתה לשם תוספת מחסנים בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, בקו נקודתיים בצבע אדום להקמת מרפסות ובשני קוים ונקודה להקמת המחסנים.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>חלקי המבנה/הגדר/המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, בתחום תא שטח 1, מיועדים להריסה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. הגדרות/המדרגות המיועדים להריסה בתחום הדרך שבתכנית תהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה הראשונה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין שטח קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. ההוראות לענין הריסה (סעיף קטן ב לעיל) הינן הוראות אדריכליות מחייבות. סטייה מהוראות אלה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p>





4.1	מגורים ב'
	<p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, חלונות וסוג האבן) של ההרחבות יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה הראשון שיינתן.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מס' יחידות הדיור בבנין יהיה 32 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	<p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וואפן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, ומיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא 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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p>
ט	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>



מגורים ב'	4.1
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p>	<p>י</p>
דרך מאושרת	4.2
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.2.1</p>
<p>כמאושר בתכנית 9831</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.2.2</p>
<p><b>זרכים</b></p> <p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. ב. על שטח זה חלות הוראות תכנית מס' 9831 ללא שינוי.</p>	<p>א</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 27.8	32	24	197	5431.74	366.05	0	630.48	4435.21	2752	1	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	1	9												



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		מגורים ב'
		1

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת תוספות הבניה בחזיתות הבנין הקיימות תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד.	לא תותר בנייתן בשלבים.
2	הקמת תוספת הקומה : תוספות הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד.	לא תותר הקמתה בשלבים.
3	הקמת המחסנים : (א) המחסנים החדשים המוצעים מתחת לתוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבנין, ייבנו בד בבד עם תוספות הבניה המוצעות מעליהם, בעמודות שלימות בלבד, כמפורט בסעיף 1, לעיל. (ב) הבינוי החדש למחסנים, המוצע בתחום קומת המרתף הקיימת בבנין ושהקמתו תבטל את המקלט הקיים יבוצע בד בבד עם הקמת כל הממ"דים המוצעים לבנין ע"פ תכנית זו או רק לאחר השלמת הקמתם של כל הממ"דים, כאמור לעיל.	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו בתוך 10 שנים מיום אישורה.