

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0826776

תוספת בניה, קומה וחפירת קומה לצורך הרחבות יח"ד ברחוב ארץ חפץ 109 י-ם



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מס' תוכנית: 101-0826776

שם התוכנית: תוספת בניה, קומה וחפירת קומה לצורך הרחבת יח"ד ברחוב ארץ חפץ 109 י-ם.

1. תאור התוכנית והרקע להגשתה:

תאור התוכנית:

מדובר בבנין ברח' ארץ חפץ 109, בגוש 30102 חלקה 133, שכונת שמואל הנביא ירושלים. הבניין הקיים הינו בעל 5 קומות מגורים ומקלט בקומת מרתף.

במסגרת תוכנית זו מבקשים הרחבות בינוי, תוספת קומה לצורך הרחבה לדירות הקיימות בקומה עליונה וחפירת קומה לצורך הרחבה לדירות הקיימות בקומת קרקע.

רקע תכנוני:

בשנת 1979 נכנסה לתוקף תכנית שמספרה 2245 המבקשת קווי בנין חדשים לבניית תוספות בניה. בשנת 1984 נכנסה לתוקף תכנית מתאר שמספרה 3319 המבטלת את תכנית 2245 ומבקשת שינוי יעוד, תוספות בניה וקווי בנין חדשים.

בשנת 1986 הופק היתר בניה שמספרו 1985/0767.00 לבניית מרפסת.

בשנת 2000 נכנסה לתוקף תכנית שמספרה 5614 לשינוי יעוד וקביעת בינוי לתוספות בניה.

בשנת 2001 הופק היתר בניה שמספרו 1985/0767.01 לתוספת בניה לדירות.

בשנת 2010 הופק היתר בניה שמספרו 1985/0767.02 לתוספת בניה לדירות.

בשנת 2013 הופק היתר בניה שמספרו 2011/0390.00 לתוספת בניה/ הרחבה לבנין קיים.

בשנת 2016 הופק היתר בניה שמספרו 2011/0390.01 לתוספת בניה לדירות.

בשנת 2016 הופק היתר בניה שמספרו 1985/0767.07 לתוספת בניה/הרחבה לבניין הקיים.

בשנת 2017 הופק היתר בניה שמספרו 1985/0767.09 לתוספת בניה/הרחבה לבניין הקיים.

בשנת 2017 הופק היתר בניה שמספרו 1985/0767.05 לתוספת בניה/הרחבה לבניין הקיים.

2. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

הבניה המתוארת בשטח הינה קיימת בפועל ומאושרת.

3. מעמדו של מגיש התוכנית:

מגיש התוכנית הינו בעל זכויות בקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה, קומה וחפירת קומה לצורך הרחבות יח"ד
ברחוב ארץ חפץ 109 י-ם

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0826776 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.806 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221185
קואורדינאטה Y	633670

1.5.2 תיאור מקום

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	ארץ חפץ	109	

שכונה שמואל הנביא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30102	מוסדר	חלק	133	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2000 0		2884	4862	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5614 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5614 ממשיכות לחול.	שינוי	5614
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	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			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית לעניין גובה הבינוי ומס' הקומות.	15: 15 16/01/2022	אוריה שוחט	28/12/2021			מחייב	בינוי
לא		14: 16 13/01/2022	אוריה שוחט	07/01/2020	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	ניסים טייב			ירושלים	ארץ חפץ) (1	109	052-7635661	02-8060005	mabay9@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ארץ חפץ 109.

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		שי חיים אבגי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אליהו אומדדי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אריה אלוא			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		רות מלכה אלוא			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		מסעודה אלחרר			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		משה אלחרר			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		משה אליאס			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		תהילה אליאס			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		בועז אפרתי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דרור אפרתי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יהודה אפרתי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יונה אפרתי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		מרדכי אפרתי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		עמוס אפרתי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אידה אפרתי (מלמד, יפרגן)			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		מרים ארביב			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		מיכל בן אפרים			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		עידן בן אפרים			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		מיכל בסירי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אורית בת עין			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		איקי בת עין			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		שרה אסתר גוזלי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		ששון גוזלי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		הניה גוטליב			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		ויקטוריה גולן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יוסף גולן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		כרמלה גזאל			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ישראל יעקב גפני			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		רבקה גולדה הינדא גפני			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		ישראל גרוס			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		נאור דיין			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		דני דניאל			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		טליה דניאל			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אדל דרעי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		נחמן דרעי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		משה מרדכי הירש			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		פרומט צירל הירש			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		מרדכי הכט			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		צביה הכט			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אברהם הקשר			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		משה זימל הרבסט			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		מאיר וייס			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		איילה טייב			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		ניסים טייב			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		חנה טייכמן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		משה זאב טייכמן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		טובה יום טוב			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

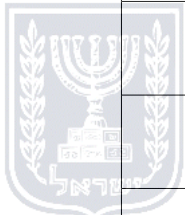


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה יוסף			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		מרים יוסף (אוחיון)			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		פנינה יפלא			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		שמואל יפלא			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אברהם כהן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אילנה כהן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אסתר כהן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		בתיה כהן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		חיים יאיר כהן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יצחק כהן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		חנניה כהנייאן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		רוזה כהנייאן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		שרה ליבה כץ			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		רפאל ברוך לוי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		חווה לינדר			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		שמעון לינדר			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		דוד שלמה מישאלי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		ליאורה מישאלי			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		

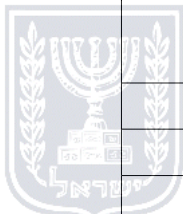


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

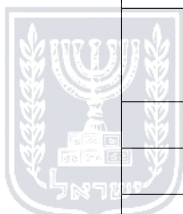


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בת שבע מרגלית מליק			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		מרדכי מליק			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אסף מרציני			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		גאולה מרציני			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		ויקטוריה מרציני			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יצחק מרציני			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		מיטל מרציני			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יצחק מתתיה			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		דימיטרי נאטורה			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		פרידה נאטורה			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		דורון נאמן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		רויטל נאמן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		שרונה נתן			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		טל סיטבון			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יוסף סיטבון			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אורית סימן טוב			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יוסף חי סימן טוב			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		רבקה סימני			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		



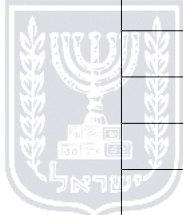
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ליאת עמנואל			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יצחק פוקס			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		צפירה פוקס			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		הילל פישל			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		פייגא מלכה פישל			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יצחק פרטו			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		רחל פרטו			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		גקלין צבאח (זיקלין)			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יוסף צדיק			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		שולמית צדיק			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		אליהו רבני			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יגאל רבני			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		גולדה דבורה רוטר			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		שמואל רוטר			ירושלים	ארץ חפץ (1)		072-2117890		
בעלים		אילנה רחמים			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		יעקב רחמים			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		חיה גולדה רכס			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		
בעלים		שמעון קלמן גרשון רכס			ירושלים	ארץ חפץ (1)	109	072-2117890		

(1) כתובת : ארץ חפץ 109.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	יהודה המכבי	5	072-2117890		2117890@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בניה, קומה וחפירת קומה לצורך הרחבות יח"ד ברחוב ארץ חפץ 109 י-ם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע, מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

* קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלסים +0.00, +2.70, +5.40, +8.10.

* קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

* קביעת בינוי לחפירת קומת מרתף במפלס -2.70, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 הגדלת מספר קומות מ-5 מעל הכניסה הקובעת ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,806	100
סה"כ	1,806	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,804.04	100
סה"כ	1,804.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>תותר תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +2.70), בקומה ב' (מפלס +5.40), ובקומה ג' (מפלס +8.10), לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>תותר תוספת קומה (קומה ה', מפלס +13.5) מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ד' (מפלס +10.8) בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>תותר חפירת קומת מרתף במפלס -2.70, לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +0.00 בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בנין מירביים.</p> <p>3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>4. מס' יח"ד המירבי בבניין יהא 60 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>5. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</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 דוודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ב	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חריגות הבנייה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן בתאום עם מהנדס העיר.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</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 וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית 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 התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות הכבאות וההצלה.</p>



מגורים ג'	4.1
<p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר הסדרת אוורור הקומה התת קרקעית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2. א' ס"ק 4 (רישום הערת אזהרה). 4.1.2. ה' (העתקת מתקנים על הגג). 4.1.2. ב' (הריסה). 4.1.2. ז' עצים לשימור.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 4.1.2. ז' ס"ק 1.</p>	ז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1 (1)	6 (1)	17.5 (1)	60	222.61	861.95	606.33	5298.34	1806	ארץ חפץ 109	1	מגורים	מגורים ג'		

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:

בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	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.
6.2 תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.3 ניהול מי נגר	יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים
6.4 פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.5 הנחיות מיוחדות	א. הוועדה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	
2	תוספות הבנייה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	המקומית.	
3	הרחבת קומה תת קרקעית - הרחבת כל אחת מהדירות תיעשה ללא תלות בהרחבת הדירות האחרות.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16