

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 11539 א'
בניין מגורים חדש ברחוב אלפסי 29, רחביה.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

מניית זכויות
 נשכחתי לזכויות מחוז י-ם
 24.04.08
 ג' ד' ק' ב' ע'
 תיק מס'

דברי הסבר לתכנית מס' 11113 א'

דברי הסבר לתכנית מס' 11539 א'

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב אלפסי 29 - בשכונת רחביה. תכנית זו מציעה 5 קומות מגורים מעל מפלס ± 0.00 ו- 3 קומות חניה מתחת למפלס ± 0.00 . הכוללות בחלקן 1 יח"ד מגורים ושטחי מחסנים, בצידה הצפוני של החלקה. גישה לקומות החניה היא מרחוב אלפסי באמצעות מעלית רכב.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- היא מתאר 62 המייעדת שטח זה למגורים 2. כיום בעקבות פיתוח העיר מבחינה דמוגרפית ומבנית, יש צורך בהרחבת הבינוי. התכנית תואמת את תכנית "מדיניות רחביה".

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח זה קיים בנין בן 4 קומות בשטח בניה כולל של כ-630 מ"ר המסומן להריסה על גבי התשריט.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

עפ"י נסח טאבו מצורף..

שם מגיש התכנית: עו"ד אריאל רוזנברג

שם האדריכל: אלי רכס

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בניין מגורים חדש ברחוב אלפסי
	מספר התוכנית	11539 אי'
1.2 שטח התוכנית		710 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	• הגשה
	מספר מהדורה בשלב	8
	תאריך עדכון המהדורה	08.04.2009
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות	• ועדה מחוזית
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימד	• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים

220,136	קואורדינטה X
631,083	קואורדינטה Y

1.5.2 תאור מקום התכנית חלה בשכונת רחביה. התוכנית גובלת מצד דרום מערב רחוב אלפסי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים

רחביה	שכונה
אלפסי	רחוב
29	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30025	מוסדר	חלק מהגוש	109	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.07.1959	687	תכנית זו משנה.	שינוי	מתאר 62
15.01.2004	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה . הוראות תוכנית החניה תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות . הוראות תוכנית המעליות תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התכנית

לגבי תשריט התכנית יש לרשום את קנה המידה של המצב המוצע.

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	08.04.2009	-	21	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	27.07.2008	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	08.04.2009	1	-	1:100	חלק מהנתונים מחייבים	נספח בניוי
-	ועדה מחוזית	אברהם גיאליצ'ינסקי	27.07.2008	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

* מחייב לעניין – קווי בניין, מס' יחידות דיוור, מס' קומות וגבהים אבסולוטיים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
-	608451-03		608451-03	מרכז עזריאלי 1	-	-	1700119	ע"ד רוזנברג אריאל	-	

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	-	-	-	-	-	לא רלוונטי	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
-	608451-03		608451-03	מרכז עזריאלי 1	-	-	1700119	ע"ד רוזנברג אריאל	-	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@reches-eshkol.org	6789818-02	4420959-054	6790144-02	האומן 9 ירושלים 93420	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	21848	ת.ז. 005762216	אלי רכס	אדריכל
----	----	2687190-052	6245094-02	רחוב טבריה 9 ירושלים		403		ציון שרון	מודד
			6248794-02	שמואל הנגיד 17 ירושלים		05544	012078473	אברהם ניאליניסקי	מהנדס תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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

- הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים חדש במגרש והגדלת זכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי יעוד של קרקע מאיזור מגורים 2 למגורים ג'.
- קביעת השימושים המותרים בקרקע.

2.2.2 קביעת הוראות בנייה:

- קביעת הוראות למבנה חדש למגורים, בן 5 קומות מעל ל- ± 0.00 , ו- 3 קומות מתחת ל- ± 0.00 הכוללות 1 יח"ד מגורים, חניה ומחסנים.
- קביעת מסי מירבי של 10 יח"ד במגרש.
- קביעת שטחי בנייה למגורים בהיקף של: 2332.73 מ"ר מהם 1200.23 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1132.50 מ"ר שטחי שרות.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- הנחיות בינוי.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.710

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית מתאר 62 איזור מגורים 2		1200.23	+561.23	639	מ"ר	מגורים
מס' יחיד קיים בפועל ואינו מהווה אימרה סטטוטורית		10	+1	9	מס' יחיד	

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	1	מגורים ג'

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א.

עיצוב
אדריכלי

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. דודי שמש בגג שטוח / משופע, ישולבו הקולטים בעיצוב הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
3. עגלות האשפה יהיו בתחום השטח הפרטי, מתקן האשפה יהיה תואם לגדר/קיר קיים בשטח.
4. חל איסור על בנית ברכות שחיה פתוחות בתחום החלקה כולל בגג ובמרפסות.
5. תותר פריצת הגדר בבניינים בהם תוסדר חניה תת קרקעית לשם בנית מעלית רכב או רמפת גישה לחניון.
6. הסדרת גומחות למתקני אשפה ולמערכות טכניות, אלו יבנו על פי ההנחיות שבנספח מס 4 של תכנית 9980.
7. גובה חצרות קדמיות לא יעלה על 1.10 מ' מעל מפלס הרחוב הסמוך. הגדרות תבננה מאבן מרובעת מסותתת בעיבוד טובזה ובגובה שלא יעלה על 1.20 מ'. על גדרות אלו ניתן להרכיב גדר "שקופה" מרושתת או מסורגת, על פי הנחיות תכנית 9980.
8. מספר שערי הכניסה בגדר יוגבל לשניים : אחד להולכי רגל ואחד לכלי רכב. בבניינים שלהם אורך גדר מעל 30 מ' תותר כניסה נוספת להולכי רגל. שער כניסה לכלי רכב לא יעלה על 3 מ'.
9. גדרות אבן ושערים, גובה גדר בנויה לא תעלה על 1.20 מטר.
10. גובה מעקה בנוי של גג חזיתי לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני בטון.
11. גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.50 מ'.
12. גישה מחדר מדרגות לגג שטוח תבנה במימדי אורך ורוחב מינימאליים ובגובה מינימאלי. חדר יציאה אל הגג לא יימנה במספר הקומות המותר.
13. לא תותר בנית חדר מכונות למעלית על גג הבניין. חדר המכונות יבנה במרתף הבניין.
14. לא תותר הנמכה של חצרות קדמיות מתחת למפלס הרחוב למעט במצב טופוגראפי של מדרון תלול מן הרחוב והלאה.
15. לא תותר כל תוספת בניה למבני העזר לרבות בנית גג רעפים או הגבהת

המבנה.

16. מעלית רכב בכניסה לחניון, ראה נספח בינוי 9980.
17. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג, אלא קולטים בלבד. הדודים ימצאו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מאבן כחלק מהגג. המסתור הבנוי ייסוג 2.0 מ' ממעקה הגג החזיתי.
18. לא תותר התקנת מזגנים על גבי קירות הבניינים. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוך אקוסטי לפי הצורך.
19. בכל בניה חדשה יותר שימוש באנרגיה נקייה בלבד: חשמל או גז. לא יותר שימוש בסולר.
20. בבניינים חדשים חלה חובה להתקין צובר גז מרכזי, תת-קרקעי, אלא אם יתברר שהדבר בלתי אפשרי.
21. תובטח גישה של כלל הדיירים לגג הבניין לשם תחזוקת המערכות הטכניות.
22. מערכות מיזוג מיני מרכזיות יבנו תחת מפלס הכניסה כולל "חצר אנגלית" לאוורור.
23. מיקום מתקני שידור סלולריים יהיו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.
24. מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה מעל 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה בחלקה הגבוה.
25. מרפסות זיזיות, ראה נספח בינוי 9980.
26. עומק מקסימלי של מרפסת זיזית לא יעלה על 1.60 מ', בניית מרפסות אלו תותר למרווח קדמי ולמרווח אחורי בלבד. לא תותר מרפסת המתקבלת מדרוג הבניין בצרוף עם מרפסת זיזית או מבנה זיזי אחר.
27. זיז למרפסת במרווח צידי לא יחרוג מ- 0.60 מ' מעבר לקו בניין צידי.
28. מיקום מתקני אשפה ופתחים בגדר, ראה נספח בינוי 9980.
29. מיכלי גז יטמנו בתוך האדמה ויכוסו באדמת גן וצמחיה. חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא מעל פני הקרקע.
30. תותר בניית פרגולות אך ורק במרפסות המתקבלות מדירוג הקומות. שטח פרגולה לא יעלה על 10.00 מ"ר. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בעל הבניין.
31. חומרי הבנייה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של רחביה ויצטיינו בפשטות ובבהירות. נספח מס' 4 של תכנית 9980 מציג קווים מנחים לחומרי הבניה, פרטי בניה ועיצוב חלקי הבניין.
32. חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת. חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת.
33. אבני פינה תהיינה בממדים מינימאליים 15*30 ס"מ.

33. חשפי הפתחים ייבנו באבני זזית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא יפחת מ-15.00 ס"מ.
35. עובי אבני כרכוב לא יפחת מ-8.0 ס"מ.
36. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן.
37. גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות, גגונים וכיו"ב, יהיה בגמר בגון בטון חשוף, טיח חוץ או במתכת. ראה נספח 4 בתכנית 9980.
38. פרטי הבניין בנספח מס' 4 הם פרטים מנחים. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי בנין טיפוסיים ב-קני"מ 1:10.
39. מעקות מרפסות זיזיות של חדרי הדיור ומעקות של מרפסות המתקבלות מדרוג הבניין יהיו מעקות סורג ממתכת. ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות אלה כאשר תשמר נוכחות ברורה של מעקות המתכת, (ראה נספח מס' 4).
40. מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.
41. פתח פינתי בקיר אבן, ראה נספח בינוי 9980.
42. פתחים בקיר אבן, ראה נספח בינוי 9980.
43. צמחיה: עקירת עצים טעונה אישור של המחלקת לשיפור פני העיר.
44. עם כל בקשה להיתר בניה, תוגש תכנית שימור עצים, ונטיעה ושתילה בתחום החלקה לאישור ש.פ.ע.
45. שטחי החניון החורגים מתכסית הבניין יכוסו באדמת גן וצמחיה.
45. שטחי חניון החורגים מתכסית הבניין יקבעו בין היתר ע"פ מרקם הצמחיה הקיים בתחום המגרש ו/או במגרשים הסמוכים.
47. רצופים בחצר הבניין יבוצעו באבן.
1. הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תוספת קומה.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.
- על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיז את העבודה, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
1. חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית ירושלים לבין מגיש התכנית.
2. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

ב. הוראותג. פיתוח
פסולת בניןד. רשות
העתיקותה. תנאים למתן
היתר בניה

4. 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 ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 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 קוי 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.
5. בקשות להיתרי בנייה ותוכניות שתוגשנה בתחום תוכנית זו (9980), ייבחנו, בנוסף לבדיקה שתעשה ע"י רשויות התכנון, על ידי אדריכלי תכנית זו או ע"י מי שימונה לעניין זה ע"י עיריית י"ם.
6. בבקשה להיתר בניה תיכלול תכנית מדידה ובה סימון מלא של המבנים בחלקה, הגדרות וכל העצים בתחום החלקה. כמו כן תכלול תכנית המדידה רצועה היקפית של 7.0 מ' של כל החלקות המשיקות וכל רוחב הדרך שלצד החלקה.
7. הבקשה להיתר תכלול תכנית פתוח מפורטת של החצר. בתכנית יצוינו שטחי תקרת חניון תת קרקעי, שטחי גינון על התקרה או על קרקע ושטחי ריצוף. כמו כן יסומנו עצים לשימור, עצים לנטיעה ועצים להעתקה על פי סוגיהם ושטחי גינון אחרים.
- לצד התכנית תינתן טבלת שטחי החצר ובה יצוין שטחי תקרה מגוננת, שטחי גינון ושטחי ריצוף.
8. הבקשה להיתר תכלול פריסת גדר החלקה לצד הרחוב וכן פריסת הגדרות לצד הבניינים השכנים. הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר.
9. בכל בקשה להיתר בניה תוצג חזית הבניין לכיוון הרחוב לצד חזיתות הבניינים הקיימים הנמצאים משני צידיה וכן במקווקו את צללית הבניינים העתידיים במקומות אלו, ע"פ כללי תכנית זו.
10. הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בניה טיפוסיים של חלקי בניין אלה : פינת קיר אבן וכיחול (תוך ציון סוג האבן ועיבודה), חלונות על פי הטיפוסים

- השוניים בבניין חתך-חזית, גגונים, מרפסות ומעקות, כרכוב גג, סורגים, רפפות. וכן כל פרט בניין אחר שידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
11. בקשה להיתר בניה תציג את הפתרונות האדריכליים לקולטי השמש על הגג, מזגנים, מתקן הסקה, ומעלית.
12. עם בקשה להיתר בניה הכוללת הריסת מבנה קיים, יש להגיש צילומים של המבנה המיועד להריסה.
13. עיריית ירושלים תגבה ממגישי בקשות להיתרי בניה בתחום התכנית את הוצאותיה לתכנון התב"ע.
- ו. חניה החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ז. הריסה 1. פתחים / הגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה, על ידי בעלי הזכויות ועל חשבונם.
2. ניתן יהי להרוס בנינים שאינם לשימור אך ורק בכפוף לאשור מיוחד של מהנדס העיר. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש שימור או שיחזור של חלקים מהבנינים או הגדרות המיועדים להריסה, גם אם אינם מיועדים לשימור, ושילובם בבנין החדש או בעבודות הפיתוח שתעשנה בתחום החלקה. מסומנים עפ"י נספח הבינוי והינם מחייבים.
- ח. קווי בניין סטייה בגובה המבנה, מס' הקומות, קווי הבניין המופיעים בנספח הבינוי ומס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב. וכל הגדלה או שינוי בהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- ט. סטייה ניכרת
- י. היטל השבחה 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.
- כ. מי נגר העשרת מי תהום תהיה על פי תמ"א 34 ב' 4, יש להתיר שטחים לחדירת מים, בהיקף של 25%, משטח המגרש. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ, חלוקי נחל וכו'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צמיפות ליונים (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			שטח תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת	מעל						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות			
במסומן בנספח הבינוי			3	5	*+17.50	42.9%	14	10	328.55%	1020.00	158.00	112.50	1042.23	710	1

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

* כולל מתקנים טכניים על הגג.

6. הוראות נוספות

6.1 לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

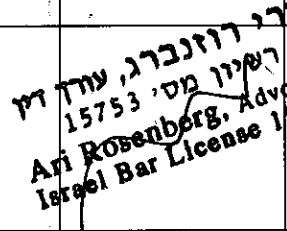
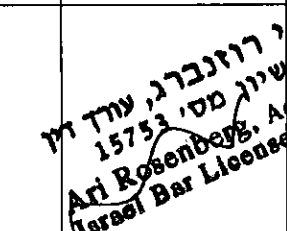

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהנף 1	

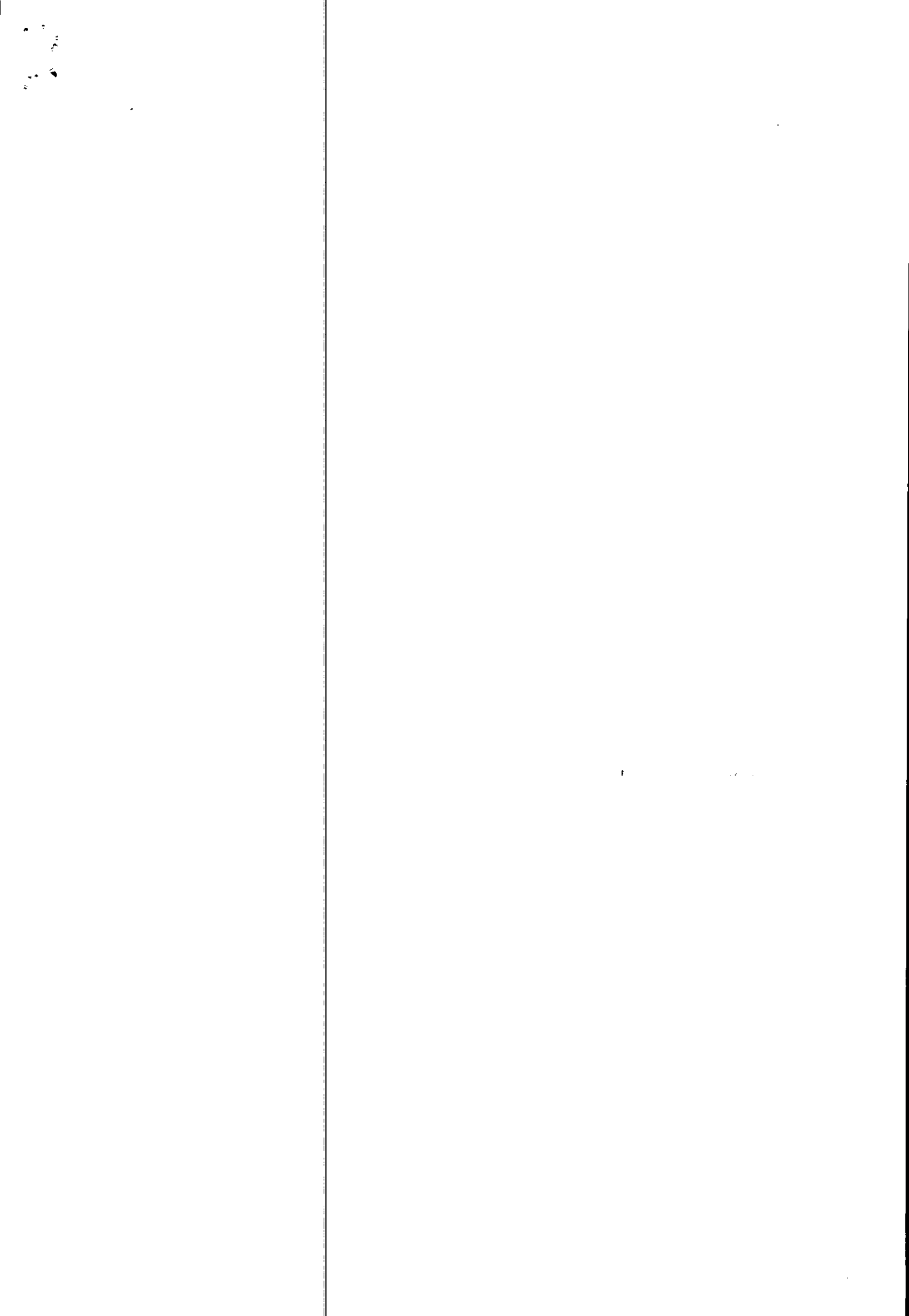
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.4.09		ארי רוזנברג, עורך דין רשיון מס' 15753 Ari Rosenberg, Advocate Israel Bar License 15753	1700119	עו"ד אריאל רוזנברג	מגיש התכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
19.4.09		ארי רוזנברג, עורך דין רשיון מס' 15753 Ari Rosenberg, Advocate Israel Bar License 15753	1700119	עו"ד אריאל רוזנברג	בעלי עניין בקרקע
		ז'לי רנס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848	אדרי' אלי רנס	עורך התכנית



אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית