

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 4928 ג'

תוספות לבנין מגורים קיים, רח' הקבלן 41-39, הר נוף

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

| אישורים | |
|----------|-------|
| מתן תוקף | הפקדה |

| | |
|--|--|
| | |
| | |

| | |
|--|---|
| | <p>משרד חפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 4928 ג' התוכנית יחידתה יחידת החליטה לאשר את התכנית 201008 ביום 201008 מינהל תכנון קי"ר הועדה</p> |
| | |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

מינהל מפקד המחוז
 מינהל ירושלים
 בתקבל ביום
 01-02-2009
 תיק מס' _____
 לטיפול _____

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית 4928 ג' זו מבוקשים תוספות בניה בקומות הבנין הקיימות וכן תוספת קומה לשם הרחבת יחיד הקיימות בבנין.

כמו"כ מוצע בתכנית זו איחוד וחלוקה מחדש, על מנת להסדיר הגבול בין חלקה 22 לחלקה 23 בגוש 30333 בהתאם לקיים בשטח.

יצויין שבחלקה 22 לא מוצעות תוספות בניה אולם היא נכללת בתכנית זו רק לצורך איחוד וחלוקה מחדש כנ"ל וכמפורט בטבלת ההקצאה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים

| 1. זיהוי וסיווג התכנית | |
|------------------------------|--|
| 1.1 שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית תוספות לבנין מגוהים קיים, רח' הקבלן 39-41, הר נוף מספר התכנית 4928 ג' |
| 1.2 שטח התכנית | 3,882 מ"ר |
| 1.3 מהדורות | שלב מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 11/1/09 |
| 1.4 סיווג התכנית | סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| 1.5 מקום התכנית | |
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי ירושלים קואורדינטה מערב מזרח - Y 216825 קואורדינטה דרום צפון - X 633075 |
| 1.5.2 תאור מקום | רח' הקבלן, מדרום לצומת רח' הרב יצחק ניסים והרב שאולזון |
| 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית | רשות מקומית ירושלים התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית | ישוב ירושלים שכונה הר נוף רחוב הקבלן מספר בית 39,41 |

| 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית | | | | |
|---------------------------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 30333 | מוסדר | חלק מגוש | 22,23 | - |

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 | |

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| 1.6.1 | |
|-------|--|
|-------|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/7/1959 | 687 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול. | שינוי | 62 |
| 5/11/1989 | 3712 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3685 ממשיכות לחול. | שינוי | 3685 |
| 10/10/1991 | 3928 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3685 ממשיכות לחול. | שינוי | 3685 |
| 12/6/2001 | 4993 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4928 ממשיכות לחול. | שינוי | 4928 |
| 9/11/2004 | 5342 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4928 ממשיכות לחול. | שינוי | 4928 |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עליכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|------------------------|-------------------|---------------|-------------|------------|------------------------------|--------------------------------|
| | ועדה מחוזית | אדרי' נפתלי פלינק | 11/1/09 | לא רלוונטי | 17 | לא רלוונטי | מחייב | הוראות התכנית |
| | ועדה מחוזית | אדרי' נפתלי פלינק | 11/1/09 | 1 | לא רלוונטי | 1:250 | מחייב | תשריט |
| | ועדה מחוזית | אדרי' נפתלי פלינק | 17/12/07 | 1 | לא רלוונטי | 1:100 | *מנחה כשחלק מההתנאים מחייבים | תכנית בינוי (נספח מס' 1) |
| | ועדה מחוזית | מורד מוסמך יורם אלישיב | 17/12/07 | 1 | לא רלוונטי | 1:250 | מחייב | נספח חלוקה ורישום (נספח מס' 2) |
| | ועדה מחוזית | שמאי מוסמך גיא צדיק | 17/12/07 | לא רלוונטי | 2 | לא רלוונטי | מחייב | טבלת איזון והקצאה (נספח מס' 3) |

* מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות הדיר המירבני, גובה הבניה המירבני, מס' הקומות המירבני, שטחי הבניה המירבניים וקני המירבניים.

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגישי התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|------------|-------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-----------------|--------------|
| | | | 02-6540560 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 55929483 | משה עצור | |
| | | | 02-6515467 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 209614056 | אלון קוהלי | |
| | | | 02-6510121 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 017915125 | מרדכי נוימן | |
| | | | 02-6540212 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 068306588 | עמי בן סירא | |
| | | | 02-6514021 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 55949937 | אשר צדוק | |
| | | | 02-6520836 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 062305677 | חיים אלון | |
| | | | 02-6513530 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 55047062 | אשר דמארי | |
| | | | 02-6518678 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 050046259 | אליעזר מנדלוביץ | |
| | | | 02-6540737 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 22682645 | ראובן הרצברג | |
| | | | 04-9040468 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 63427884 | שאויל אסרף | |
| | | | 02-6540684 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 56033442 | שמואל שבתאי | |
| | | | 02-6537802 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 311007074 | חיים בן עמרן | |
| | | | 02-6521296 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 25108275 | אברהם לוין | |
| | | | 02-5865884 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 65531071 | דוד פנחסי | |
| | | | 02-6523083 | רח' הקבילן 39 י"ם | | | | 024845166 | אביעד טרופ | |

1.8.2 יזם במועל

ליזר

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|-------|-------|------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|--------------------|--------------|-----------------------------------|
| | | | | רח' יפו 216 י-ם | | | | | מינהל מקרקעי ישראל | | בעלים |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | 55929483 | | משה עצור | | חוכרים רח' הקבלן 39 חלקה 23 |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | 209614056 | | אלון קוהלי | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | 017915125 | | מרדכי נוימן | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | 068306588 | | עמי בן סירא | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | 55949937 | | אשר צדוק | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | 062305677 | | חיים אילוז | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | 55047062 | | אשר דמארי | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | 050046259 | | אליעזר מנדלוביץ | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | 22682645 | | ראובן הרצברג | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | 63427884 | | שאול אסרף | | |

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם | מקצוע / תואר | |
|-------|-----|--------|-------|------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|--------------|--------------|-----------------------------------|
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | 56033442 | שמואל שבתאי | | חוכרים רח' הקבלן 39 חלקה 23 |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | 311007074 | חיים בן עמרן | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | 25108275 | אברהם לוי | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | 65531071 | דוד פנחסי | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | 024845166 | אביעד טרופ | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | 026828897 | מאיר אגם | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | 059765503 | אהוד מרשה | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | 68546126 | יהודה סבג | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | | אליה בעל נס | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | 028134609 | ישראל פרסר | | |
| | | | | רח' הקבלן 39 י-ם | | | | 2476133 | אברהם כהן | | |
| | | | | רח' הקבלן 41 י-ם | | | | | ציון יחזקאל | | חוכרים רח' הקבלן 41 חלקה 22 |
| | | | | רח' הקבלן 41 י-ם | | | | | אזולאי אורנה | | |
| | | | | רח' הקבלן 41 י-ם | | | | | סנדחלם אורי | | |
| | | | | רח' הקבלן 41 י-ם | | | | | נובל אליעזר | | |

| דוא"ל | פקס | סולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם | מקצועי / תואר | חוקרים רח' הקבלן 41 חלקה 22 |
|-------|-----|-------|-------|-----------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|--------------|---------------|-----------------------------|
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | בריסקר יוסף | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | לפידות משה | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | נהרי משולם | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | אטיאס אריאל | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | אמסלם חיים | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | פרויבירט צבי | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | מוגרבי מוזל | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | אסולין מאיר | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | הלר מאיר | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | אזולאי אבנר | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | אטיאס גד | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | סוקול ברוך | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | בביוף יהודה | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | ווגל נתן | | |
| | | | | רח' הקבלן 41-ים | | | | | גרנות ליאור | | |

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם | מקצוע / תואר | חוקרים רח' הקבלן 41 חלקה 22 |
|-------|-----|--------|-------|------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-------------------|--------------|-----------------------------|
| | | | | רח' הקבלן 41 י-ם | | | | | מרציאנו מרדכי | | |
| | | | | רח' הקבלן 41 י-ם | | | | | טובי שלום | | |
| | | | | רח' הקבלן 41 י-ם | | | | | פרנקל נחמיה | | |
| | | | | רח' הקבלן 41 י-ם | | | | | פאינה רימונד | | |
| | | | | רח' הקבלן 41 י-ם | | | | | אורנשטיין א. מאיר | | |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
|-------|-----|--------|------------|-----------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|------------|
| | | | 02-5023565 | רח' מענה שמחה 38 י-ם | לי"ר | לי"ר | 83333 | 313657595 | נפתלי פלינק | אדריכל | |
| | | | 02-6793012 | רח' הרכבים 9 י-ם | לי"ר | לי"ר | 985 | 028055762 | יורם אלישיב | מו"ד מוסמך | מו"ד |
| | | | 03-5510404 | רח' אברהם יפה 5 חולון | לי"ר | לי"ר | 1055 | 025163213 | גיא צדיק | שמאי מוסמך | שמאי מוסמך |

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.
ל"ר

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**

- תוספות בניה לשם הרחבות יחידות דיור לבנין מגורים קיים.
- איחוד וחלוקה מחדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב' וגי.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות הקיימות בבנין שברח' הקבלן 39 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספת קומה בבנין שברח' הקבלן 39 לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בבנין שברח' הקבלן 39, וקביעתם ל-5137 מ"ר, (מתוכם 3806 מ"ר שטחים עיקריים ו-1331 מ"ר שטחי שרות).
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות המירבי מ-12 קומות ל-13 קומות (לא כולל מדרגות לעליה לגג).
- 2.2.6 קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------------|----------|
| סה"כ שטח התוכנית – מ"ר | 3882 מ"ר |
|------------------------|----------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|-------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 3806 | | +1042 | 2764 | מ"ר | מגורים חלקה 23 |
| | 21 | | - | 21 | מס' יחיד | |
| | 2963 | | - | 2963 | מ"ר | מגורים חלקה 22 |
| | 26 | | - | 26 | מס' יחיד | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים | | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-------------|------------------------|-------------------------|---------|----------------|
| חזית מסחרית | מבנה להריסה | שטח לאיחוד וחלוקה מחדש | שטח עם זיקת הנאה לציבור | | |
| - | [1] | [1] | - | 1 | אזור מגורים ג' |
| [2] | - | [2] | [2] | 2 | אזור מגורים ב' |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|------------|------------------|
| 4.1 | מגורים ג' |
|------------|------------------|

| | |
|--------------|----------------|
| 4.1.1 | שימושים |
|--------------|----------------|

א. מגורים

| | |
|--------------|---------------|
| 4.1.2 | הוראות |
|--------------|---------------|

(1) תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

א. תותרנה תוספות בניה במפלסים -8.70, -5.80, -2.90 לשם בניית מחסנים חדשים ולשם הרחבת

המחסנים הקיימים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. תותרנה תוספות בניה במפלסים -11.60, -8.70, -5.80, -2.90, 0.00, +2.90, +5.80, +8.70,

+11.60, +14.50, +17.40, לשם הרחבת יחידות הדירור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח

מס' 1.

ג. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים במפלס +20.30, לשם הרחבת יחידות הדירור הקיימות

בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(2) מס' יחידות הדיור בבנין יהיה 21 יחידות, כקיים בשטח. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחיד"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

(3) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

(4) תנאים למתן היתר בניה:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. תיאום עם מפקדת הג"א.

ג. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

ד. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שייפגעו כתוצאה מהבניה.

ה. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

ו. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה 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 החניה, 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"ד, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ז. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, 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 וכיו"ב 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) מבנה להריסה:

א. המבנה המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועד להריסה, ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(6) היטל השבחה:

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

(7) קולטי שמש על הגג:

א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את דודי השמש ואת המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
ב. בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(8) שלבי ביצוע:

א. הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

ב. בנוסף למפורט לעיל, תוספת הקומה במפלס +20.30 תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בחזיתות של הבנין.

| | |
|------------|------------------|
| 4.2 | מגורים ב' |
|------------|------------------|

| | |
|--------------|----------------|
| 4.1.1 | שימושים |
|--------------|----------------|

א. מגורים

ב. חזית מסחרית במפלס +0.00

| | |
|--------------|---------------|
| 4.1.2 | הוראות |
|--------------|---------------|

(1) הוראות בינוי:

- א. הוראות תכנית מס' 3685 ו-3685 א' ממשיכות לחול על ייעוד זה.
- ב. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא מגבלה כלשהי, וחלות עליו הוראות תכנית מס' 3685 ו-3685 א' לגבי שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
- ג. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3685 א' לגבי חזית מסחרית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בניה (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | מספר יח"ד | הכסית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגווש (מ"ר) | מס' הא שטח | יעד | | |
|----------------|---------------------|----------|------------|------|-----------------|-----------|-----------|-----------------------|-------------------|-------------|--------------|------------------|------------|------|------------|------------|
| | ציד-שמאלי | ציד-ימני | קדמי | מתוח | | | | | מגל לבנייה לקובעת | מתוח לקובעת | התחנת הקובעת | | | | עיקרי שרות | עיקרי שרות |
| כמוסומן בתשריט | | | 5 | *8 | כמפורט בנספח I | 21 | | 332.7 | 5137 | 1059 | 1466 | 272 | 2340 | 1544 | 1 | מגורים ג' |
| | **עפ"י תכנית N3685' | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 26 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 126.7 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2963 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **עפ"י תכנית N3685' | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2338 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1544 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | מגורים ג' | | | | | | | | | | | | | | | |

* לא כולל מדרגות עליה לגג
 ** יצויין כי בתא שטח זה לא מוצעות תוספות בניה, נכלל בתכנית זו לצורך איחוד וחלוקה בלבד.

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.
- מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו היא 775.40 + כמצויין בנספח מס' I.

6. הוראות נוספות**6.1. חלוקה ורישום**

- 6.1.1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 6.1.2. החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים, ותהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה ובהתאם לטבלת האיזון וההקצאה שבתכנית.
- 6.1.3. מיד עם אישורה של תכנית 4928 ג' זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- 6.1.4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.1.3 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|---|-------|---------------------------------|-----------|--------------------|--------------|
| | | | 55929483 | משה עצור | מגישי התכנית |
| 18.1.09 | | | 209614056 | אלון קוהלי | |
| 20.1.09 | | | 017915125 | מרדכי נוימן | |
| 19.1.09 | | | 068306588 | עמי בן סירא | |
| 19.1.09 | | | 55949937 | אשר צדוק | |
| 12.1.09 | | | 062305677 | חיים אילוז | |
| 21/1/09 | | | 55047062 | אשר דמארי | |
| 17.01.09 | | | 050046259 | אליעזר מנדלוביץ | |
| 26/01/09 | | יאקוב גורדון | 22682645 | ראובן הרצברג | |
| | | | 63427884 | שאול אסרף | |
| | | | 56033442 | שמואל שבתאי | |
| 25.1.09 | | | 311007074 | חיים בן עמרן | |
| 17.1.09 | | | 25108275 | אברהם לוי | |
| 11.01.09 | | | 65531071 | דוד פנחסי | |
| | | | 024845166 | אביעד טרופ | |
| | | | | מינהל מקרקעי ישראל | בעלי הקרקע |
| ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע | | | | | חוכרים |

| | | | | |
|--|------------------|-----------|-------------------|-------------|
| | נפתלי מר. אדריכל | 313657595 | אדרי' נפתלי פלינק | עורך התכנית |
|--|------------------|-----------|-------------------|-------------|

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות החכרן המוסמכת.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בטטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהגתם עמנו הסכם מתאים בינו, ואין תחיימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בטטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסד ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם

08-02-2009

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתיזימתנו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

נספח הליכים סטטוטוריים

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| | | | |

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק | | | | |
|---|--|----------|-------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | שם המאשר | מוסד התכנון | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | <ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. | | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | <ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. | | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | <ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. | | | |

| אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק | | |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| התוכנית נקבעה | תאריך ההחלטה | החלטה |
| טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר | | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |