

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 12558**

**הרחבת יח"ד ברח' מעלות דפנה 128 ירושלים**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבניין ברח' מעלות דפנה 128, גוש 30100, חלקה 134, תב"ע 1439 א. במקום קיים בניין בעל קומת מרתף, קומת מסחר וכן חמש קומות מגורים. היתר בניה מקורי הוא 69/1045. במשך השנים קיבלו בבניין היתרי בניה למרפסות לפי היתרים 1-3-79/722, 91/236 בחזית מזרחית. בבניין קיימות עבירות בניה רבות. (מדובר על כ-20 עבירות בניה).  
בבניין קיימות 56 יח"ד 141 חנויות. שטח ממוצע של כל דירה בבניין כ 65.00 מ"ר, מלבד יח"ד קומותיים. מדובר על איזור בו מתגוררת אוכלוסיה חרידית בעלת משפחות מרובות ילדים וסה"כ בין 8 ל 10 נפשות למשפחה. לכן אחת ממטרות תכנית זו היא תוספת שטחים.  
מטרה שניה היא למצוא פתרון הוגן לעבירות בניה רבות בבניין. תוספת מתוכננת נותנת פתרון גם לסוגיה זו.

לפי תב"ע 1439 א חלקה 135 – מגרש מס' 11 ומגרש מס' 17, חלקה 134 – מגרש מס' 12. מדובר על שני בניינים מתוכננים בשתי חלקות (חלקה 135 וחלקה 134) באותה צורה (חזיתות, תכניות, גובה, שטחי דירות).

לפי תב"ע 1439 א במגרש מס' 11 – שטח 2300 מ"ר, לפי תכנית מדידה מגרש מס' 11 חלק מחלקה 135 ששטחה 4108.00 מ"ר (בחלקה נכלל גם מגרש מס' 17 – מגרש לחניות). במגרש מס' 11 – חלקה 135 לפי היתר בניה 69/1044 מתוכננות 40 יח"ד בשטח 3774.00 מ"ר למגורים, אחוזי בניה 91.87%.

תב"ע החדשה מבקשת תוספת שטח עיקרי למגורים – 2961.0 מ"ר. אחוזי בניה 72.08%, סה"כ שטח למגורים 6735.0 מ"ר, סה"כ אחוזי בניה 163.95% למגורים.

לפי תב"ע 1439 א במגרש מס' 12 – שטח 1700 מ"ר, לפי תכנית מדידה מגרש מס' 12, הוא חלקה 134 ששטחה 1893.0 מ"ר. מגרש 16 (מקום לחניה פרטית) לפי תכנית מדידה – נמצא בתוך חלקה נפרדת שמספרה 138. להבדיל מחלקה 135 שמורכבת משני מגרשים: מגרש מס' 11 למגורים, מגרש מס' 17 לחניה פרטית. חלקה 134 (מגרש מס' 12 לפי תב"ע 1439 א) רק למגורים כשחניה פרטית (מגרש מס' 16) – חלקה נפרדת.  
במגרש 12 (חלקה 134) לפי היתר בניה 69/1045 מתוכננות 56 יח"ד בשטח 4802.0 מ"ר למגורים. אחוזי בניה 253.67% למגורים.

תב"ע חדשה מבקשת תוספת שטח עיקרי למגורים 3258.00 מ"ר. אחוזי בניה למגורים יהיו 172.10%, סה"כ שטח למגורים 8060.0 מ"ר אחוזי בניה 425.80%. במקרה של צירוף שטח חניה פרטית לשטח חלקה מיועדת למגורים כמו בחלקה 135 אחוזי בניה יהיה כמו בחלקה 135 – 170%.

מגיש התכנית הוא חוכר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת יח"ד ברח' מעלות דפנה 128 ירושלים	שם התוכנית	1.1
מספר תכנית	12558	
שטח התוכנית	1.893 דונם	1.2
שלב	• מילוי תנאים להפקדה	1.3
מספר מהדורה	3	
תאריך עדכון	09/03/2009	
סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית .	1.4
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן.	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא.	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק	ועדה מחוזית	
היתרים או הרשאות	לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

**1.5 מקום התוכנית**

מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
ירושלים		
קואורדינטה X	221375	
קואורדינטה Y	633850	
רשות מקומית	תיאור מקום	1.5.2
ירושלים	אזור מגורים בצפון מזרח ירושלים	
רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
ירושלים	התייחסות לתחום הרשות	
חלק מתחום הרשות		
יישוב	כתובת שבהן חלה התוכנית	1.5.4
ירושלים		
שכונה	מעלות דפנה	
רחוב	מעלות דפנה	
מספר בית	128	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30100	מוסדר	חלק מהגוש	134	

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
A1439	12

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 62 ממשיכות לחול.	687	16/7/1959 "י תמוז תשי"ט
מתאר 1384	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 1384 ממשיכות לחול.	1556	02/10/1969 כדי תשרי תש"ל
מתאר 1439	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 1439 ממשיכות לחול.	1990	08/03/1973 די אדר (ב) תשל"ג
מתאר A1439	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר A1439 ממשיכות לחול.	3153	24/01/1985 בי שבט תשמ"ה

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	09/03/09		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	28/08/08	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	28/08/08	1		1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית 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.

\* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר יחיד שהינם מחייבים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			0573127036		רח' מעלות דפנה 128/9	שם רשות מקומית		22015077	ברזיל ליפשיץ חיים מרדכי		מגיש התכנית
			025814767		מעלות דפנה 128/21			011937489	רובינטי יוסף		

**1.8.2 יזם במועל (לא רלוונטי)**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
										לא רלוונטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / חוכרים
				רח' מעלות דפנה 128/5		3004841	מדנית לישראל		
				רח' מעלות דפנה 128/5		1089434	דנון ארמוני		
				רח' מעלות דפנה 128/6		51169571	בלס אורי		
				רח' מעלות דפנה 128/6		5609240	בלס לאה		
				רח' מעלות דפנה 128/7		5022905	דפריני מול		
				רח' מעלות דפנה 128/7		0043987	דפריני בנימין		
				רח' מעלות דפנה 128/8		24887853	שרגא שלמה		
				רח' מעלות דפנה 128/9		22015077	ברזיל ליפשיץ חיים מרדכי		
				רח' מעלות דפנה 128/9		2864541	ברזיל ליפשיץ (פריי) שוש		
				רח' מעלות דפנה 128/10		61991	להב יצחק		
				רח' מעלות דפנה 128/10		4296845	להב כוכבה		
				רח' מעלות דפנה 128/11	921196534 : דרכון				
				רח' מעלות דפנה 128/11	921196105 : דרכון				
				רח' מעלות דפנה 128/14	14764021				
				רח' מעלות דפנה 128/14	015923238				
				רח' מעלות דפנה 128/15	320627706				
				רח' מעלות דפנה 128/15	320627722				
				רח' מעלות דפנה 128/16	100827				

128/16	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	80361	משולם בת שבע	מסולם בת שבע
128/17	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	429087	אלי רבקה	אלי רבקה
128/18	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	024281487	קנילסקי בובא חנינה	קנילסקי בובא חנינה
128/19	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	067721894	דן דוד	דן דוד
128/19	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	065016446	לוי דן יפה	לוי דן יפה
128/21	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	011937489	רובטי יוסף	רובטי יוסף
128/21	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	022650832	רובטי שפרה	רובטי שפרה
128/24	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	155507	אהרון מאיר	אהרון מאיר
128/24	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	1306486	זינאידה מאיר (שיינון)	זינאידה מאיר (שיינון)
128/25	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	5565103	פרידמן מאיר	פרידמן מאיר
128/25	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	5743133	פרידמן סימונה	פרידמן סימונה
128/26	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	052629011	כתן אהרן	כתן אהרן
128/26	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	53354544	כתן יעל	כתן יעל
128/27	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	6949034	מלמד הרצל	מלמד הרצל
128/27	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	55562888	מלמד לאה	מלמד לאה
128/28	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	69869865	אברהם דוד	אברהם דוד
128/28	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	59714139	אברהם נאוה	אברהם נאוה
128/29	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	043238989	בקרמן לוי יצחק	בקרמן לוי יצחק
128/29	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	040857310	ברקמן אלישבע	ברקמן אלישבע
128/30	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	012257200	הרצוג זכריה	הרצוג זכריה
128/34	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	068511310	מהדי זאדה נעימה	מהדי זאדה נעימה
128/34	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	056654932	מהדי זאדה רחמים	מהדי זאדה רחמים
128/35	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	23870991	איציר עזרא	איציר עזרא
128/36	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	6169464	גוהריאן יוסף	גוהריאן יוסף
128/36	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	7682888	גוהריאן מרגלית	גוהריאן מרגלית
128/37	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	0731492	בדיחי שלמה	בדיחי שלמה
128/38	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	056425648	אברהמי אבנר	אברהמי אבנר
128/39	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	52179249	ויגוט יצחק	ויגוט יצחק
128/39	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	55559892	ויגוט חיה	ויגוט חיה
128/45	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	470951	ניסנבורים יפה	ניסנבורים יפה
128/46	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	024143877	משה גדעון	משה גדעון
128/46	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	028795656	משה אירית	משה אירית
128/47	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	025018250	טרב עובדיה	טרב עובדיה
128/47	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	032405748	טרב יעל	טרב יעל
128/48	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	014712038	פוקס מטיס פאול	פוקס מטיס פאול
128/48	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	014712053	פוקס איוון (רפאל)	פוקס איוון (רפאל)
128/48	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	014712061	פוקס שטפן	פוקס שטפן
128/49	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	38731493	בן חיים משה אליהו	בן חיים משה אליהו
128/49	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	038948204	בן חיים (אליהו) רות	בן חיים (אליהו) רות
128/50	רח' מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	035941582	חממי אילן	חממי אילן

02/11/2007

עמוד 7 מתוך 18

						128/50 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	040711699	חממי אפרת
						128/51 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	000236174	גולדברגר דוד
						128/51 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	051388155	גולדברג חוה
						128/54 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	C1194784	בן פורת קלימי יואב
						128/55 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	000740522	שטיין דב
						128/55 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	000740530	טל אסתר
						128/55 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	000740548	הר שפרה
						128/55 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	050610096	שטיין יצחק
						128/55 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	056523970	פרנקל רבקה
						128/56 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	032781460	כהנוביץ דוד
						128/56 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	0364547010	כהנוביץ צפורה
						128/57 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	16842445	פינטו גויס
						128/57 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	55047369	פינטו יוסף
						128/58 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	1366847	מוזס חנה
						128/58 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	1405735	מוזס רבקה
						128/58 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	1405734	קוסלנסקי קטלין
						128/59 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	0534723	לב אסתר
						128/60 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	77-443827	בורגשטיין אייזיק
						128/60 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	0904080819	בורגשטיין יצחק
						128/60 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	3704180813	בורגשטיין יהודה גיאן
						128/60 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	4001240813	בורגשטיין סט סאם
						128/63 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	050722800	ניסנוב דוד
						128/67 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	03225471	שכטר טוביה
						128/68 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	81863	סימן טוב שלמה
						128/68 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	390427	סימן טוב רימונה
						128/68 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	4362039	ברגשטיין זניאל
						128/69 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	141018804	ברגשטיין רייזל פיי
						128/70 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	6532665	ריחניאן אהרן
						128/70 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	4365680	ריחניאן תקוה
						128/71 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	203940706	גרנט יצחק אליעזר
						128/71 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	209579804	גרנט רינה רחל
						128/72 מעלות דפנה	רח' מעלות דפנה	317761419	ברוך ברביק חנה מרתה



## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמה, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
beletsky@012.net.il	0722121108	0544631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים		.45834	304549462	בלקני דוד	אדריכל	עורך ראשי
meimad@meimad-cur.co.il	02-6522596	0505331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68, ירושלים		502	002408938	ראובן אלסטור	מודד	מודד

**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	

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד, הרחבות דיור לדירות קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים 3 מיוחד ושצ"פ לאיזור מגורים ד'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים ומסחר.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
  1. קביעת בינוי לתוספת מחסנים במרתף לחנויות וליח"ד.
  2. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל הקומות בחזית מזרחית ומערבית לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.
  3. קביעת שטחי בניה לתוספות סה"כ 3599.0 מ"ר מתוכם: 2635.00 מ"ר שטח עיקרי ו 620.00 מ"ר שטחי שירות למגורים ותוספת 344.00 מ"ר שטח לחנויות.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

1.893	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ היתר בניה מס' 69/1045		7457.0	+2635.0	4822.0	מ"ר	מגורים
		56	0	56	מס' יחיד	
		589.0	+344.0	245.0	מ"ר	מסחר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים ד'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים.	
ב. מסחר.	
4.1.2 הוראות	
<p>1. יותר בינוי לתוספת מחסנים במרתף (במפלסים -2.26,-2.79,-3.32,-3.85) (-0.14,-0.67,-1.20,-1.73, לחנויות וליחיד.</p> <p>2. יותר בינוי לתוספות בניה בכל הקומות בחזית מזרחית ומערבית לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.</p>	<p>א. הוראות בינוי</p>
<p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>	<p>ב. קוי בניין</p>
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	<p>ג. עיצוב אדריכלי</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>ד. קולטי שמש</p>
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>	<p>ד. פסולת בניין</p>
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"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, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>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 סולריים), 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.</p>	<p>ה. תנאים למתן היתר בניה</p>

<p>1. יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.</p> <p>2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>ו. ניצול מיטבי של מי נגר</p>	
<p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.</p>	<p>ז. חניה</p>	
<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. לא תותר תוספת של יחידות דיור בבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בשטח. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. לא תתאפשר בניה בשלבים מלמטה כלפי מעלה.</p>	<p>ח. סטייה ניכרת</p>	
<p>1 כל כניסה תיבנה בהינף אחד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק הת"ב סטייה ניכרת מתכנית (התס"ב - 2002).</p>	<p>ט. שלבי ביצוע</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נ"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה הקובעת			גודל מגווש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת	מעל						שירות	עיקרי	מתחת לבנייה הקובעת		שירות	עיקרי	מעל לבנייה הקובעת			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	7	22.88	29.58	56	83.8	441.80	9277.40	906.40	---	---	344.0	325.0	---	1893.0	1	מגורים ד'	
								57.1	48.30											

\* כולל מעקה גג  
 - שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

**6. הוראות נוספות**

6.1 ל.ר.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	ג' אונז' קר		22015077	בריזל ליפשיץ חיים	מגישי תוכנית
			011937489	רובטי יוסף	
	רובטי			ל.ר.	יזם בפועל (לא רלבנטי)
				מדינת ישראל	בעלי הזכויות בקרקע
			3004841	דנון ארמונד	חוכרים
			1089434	דנון מזל טוב	
			51169571	בלס אורי	
			5609240	בלס לאה	
			5022905	דעפרני מזל	
			0043987	דעפרני בנימין	
			24887853	שרגא שלמה	
	ג' אונז' קני		22015077	בריזל ליפשיץ חיים מרדכי	
			2864541	בריזל ליפשיץ (פריי) שוש	
			61991	להב יצחק	
			4296845	להב כוכבה	
			92IT96534	זפרני אלברט	
			92IT96105	זפרני אמה	
			14764021	תלה אברהם	
			015923238	תלה יפה	
			320627706	וייל רוזנברג נתנאל	
			320627722	וייל רוזנברג חיה מינדי	
			100827	משולם יצחק	
			80361	משולם בת שבע	
			429087	אלי רבקה	
			024281487	קנילסקי בובא חביבה	
			067721894	דהן דוד	
			065016446	לוי דהן יפה	
	רובטי		011937489	רובטי יוסף	
			022650832	רובטי שפרה	
			155507	אהרון מאיר	
			1306486	זינאידה מאיר (שיינון)	
			5565103	פרידמן מאיר	
			5743133	פרידמן סימונה	
			052629011	כהן אהרון	
			53354544	כהן יעל	
			6949034	מלמד הרצל	
			55562888	מלמד לאה	
			69869865	אברהם דוד	
			59714139	אברהם נאווה	
			043238989	בקרמן לוי יצחק	



		040857310	ברקמן אלישבע
		012257200	הרצוג זכריה
		068511310	מהדי זאדה נעימה
		056654932	מהדי זאדה רחמים
		23870991	איצ'ר עזרא
		6169464	גוהריאן יוסף
		7682888	גוהריאן מרגלית
		0731492	בדיחי שלמה
		056425648	אברהמי אבנר
		52179249	וינגוט יצחק
		55559892	וינגוט חיה
		470951	ניסנבוים יפה
		024143877	משה גדעון
		028795656	משה אירית
		025018250	טרב עובדיה
		032405748	טרב יעל
		014712038	פוקס מטיס פאול
		014712053	פוקס איוון (רפאל)
		014712061	פוקס שטמן
		38731493	בן חיים משה אליהו
		038948204	בן חיים (אליהו) רות
		035941582	חממי אינן
		040711699	חממי אפרת
		000236174	גולדברגר דוד
		051388155	גודלברג חוה
		C1194784	בן פורת קלימי יואב
		000740522	שטיין דב
		000740530	טל אסתר
		000740548	הר שפרה
		050610096	שטיין יצחק
		056523970	פרנקל רבקה
		032781460	כהנוביץ דוד
		0364547010	כהנוביץ צפורה
		16842445	פינטו גויס
		55047369	פינטו יוסף
		1366847	מוזס חנה
		1405735	מוזס רבקה
		1405734	קוסלנסקי קטלין
		0534723	לב אסתר
		77-443827	בורנשטיין איזיק
		0904080819	בורנשטיין יצחק
		3704180813	בורנשטיין יהודה גיאן
		4001240813	בורנשטיין סט סאם
		050722800	ניסנוב דוד
		03225471	שכטר טוביה
		81863	סימן טוב שלמה

			390427	סימן טוב רימונה	
			4362039	ברגשטיין דניאל	
			141018804 : דרכון	ברגשטיין ריזל פיי	
			6532665	ריחניאן אהרן	
			4365680	ריחניאן תקוה	
			203940706 : דרכון	גרנט יצחק אליעזר	
			209579804	גרנט רינה רחל	
			317761419	ברוך ברבריק חנה מרתה	
			45834	דוד בלצקי	עורך התוכנית

בלצקי  
דוד  
45834