

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0066670

הקמת בניין חדש למגורים ברח' אברהם ניסן 14, קרית יובל, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה המחוזית לתליטה ביום:</p> <p><u>29.4.13</u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>איילת</u> תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	---

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמה של בנין מגורים חדש בעל 8 יחידות דיור ברחוב אברהם ניסן 14 בשכונת קרית היובל בירושלים.
התכנית כוללת הריסת המבנה הקיים ועקירת 6 עצים, תוך פיתוח המגרש מחדש.
המבנה המיועד להריסה נמצא על שתי חלקות, אך גם לפי תכנית 11032א התקפה לחלקה הסמוכה (חלקה 173) הוא מיועד להריסה.
תאור המבנה המוצע: בית מגורים בעל 3 קומות מעל מפלס הכניסה, 2 קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה, ומרתף חניה תת-קרקעי עם גישה באמצעות מעלית חניה ממפלס הכניסה.
התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 62 (תכנית המתאר של ירושלים).
מהות הבקשה כוללת שינוי יעוד המגרש ממגורים 6 לאיזור מגורים ג', הגדלת שטחי הבניה וקביעת קווי בנין חדשים עבור הבנין החדש.
אין הליכים משפטיים.
מגיש התכנית הינו מכלוף עידן, אחד מבעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1. שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
הקמת בניין חדש למגורים ברח' אברהם ניסן 14, קרית יובל, ירושלים

מספר התכנית 101-0066670

1.2. שטח התכנית 0.518 דונם

1.3. מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 29/04/2013

1.4. סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

קואורדינאטה X 216710

קואורדינאטה Y 629525

1.5.2 תיאור מקום בית מגורים קיים בעל קומה אחת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ירושלים - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	ניסן אברהם	ירושלים

קריית היובל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30414	מוסדר	חלק	115	

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 התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמית מנדלקרן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עמית מנדלקרן			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:200	1	19/11/2012	מנדלקרן עמית			הערה: מחייב לעניין קווי בניין וגובה המבנה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/12/2012	מנדלקרן עמית				לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מכלוף עידן	אין	אין	תל אביב- יפו	יד המעביר	19	02-5371249	02-5371249	ofra307@g mail.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מכלוף עידן	0	אין	תל אביב- יפו	יד המעביר	19	02-5371249	02-5371249	ofra307@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אין אין	0	קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	info@kkl.org.il
חוכר	נפתלי וולף		אין	תל אביב- יפו	יד המעביר	19	03-6444291	03-6444291	ofra307@gmail.com
חוכר	שרה וולף הנדה		אין	תל אביב- יפו	יד המעביר	19	03-6444291	03-6444291	ofra307@gmail.com
חוכר	מרדכי כהן		אין	תל אביב- יפו	יד המעביר	19	02-6222808	03-5214947	motiora@walla.com
חוכר	אליהו לוסטיגמן	0	אין	תל אביב- יפו	יד המעביר	19	02-6722991	03-6444291	elilustigman@gmail .com
חוכר	עופרה לוסטיגמן		אין	תל אביב- יפו	יד המעביר	19	03-6444291	03-6444291	ofra307@gmail.com

תכנית מס': 101-0066670 - שם התכנית: הקמת בניין חדש למגורים ברח' אברהם ניסן 14, קרית יובל, ירושלים

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מכלוף עידן		אין	תל אביב-יפו	יד המעביר	19	02-5371249	02-5371249	ofra307@gmail.com

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	עמית מנדלקרן	110126	אין	תל אביב-יפו	מזל אריה	25	03-5123016	03-9008673	info@o2a-studio.com
מודד	מודד	אלכס מורטוב	959		אשדוד	העצמאות	16	02-6413002	02-6483683	bottimadidot@013net.net

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

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הכולל 8 יחיד ופיתוח החלקה מחדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאיזור מגורים 6 לאיזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
ט קביעת בינוי והריסת מבנה קיים ובמקומו הקמת בניין חדש למגורים.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת היקף שטחי הבניה ל- 1178 מ"ר (מתוכם 645 מ"ר שטחים עיקריים ו- 533 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת מסי יחידות הדיור ל- 8 יחידות דיור.
- 2.2.6 קביעת מספר הקומות ל- 3 קומות מעל ה- ± 0.00 ו- 3 קומות מתחת ל- ± 0.00 .
- 2.2.7 קביעת שלבים לביצוע התכנית.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין בניין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ונטיעה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.518

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר מתוקף תכנית מתאר ירושלים מס' 62	+8		+7	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר מתוקף תכנית מתאר ירושלים מס' 62	+645		+508	137	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

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 לעקירה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	548	100
סה"כ	548	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	518.7	100
סה"כ	518.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>ביוב וניקוז</p> <p>התכנית תשאיר שטח בהיקף של לפחות 25% משטח המגרש הכולל, אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר. שטח זה אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקי נחל.</p>
ב	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 2. באחריות יום התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מס' מקומות החניה יקבע ע"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. 2. מיקום חניות כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר הבניה. 3. ניתן להתקין מעלית ומכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : מבנה להריסה</p> <p>המבנה המסומן בתשריט בצבע צהוב הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה (המוקדם ביניהם) ע"י בעלי הזכויות בחלקה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניין המירבי כמצוין בניספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. מספר יחידות הדיור הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת כנ"ל. 3. קו הבניין הקדמי המפורט בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת כנ"ל. 4. בניית מרפסות זיזיות תחשב כסטיה ניכרת. 5. מפלס הכניסה הקובעת יקבע על 753.30+. תותר סטיה של עד 50 ס"מ ממפלס זה. כל סטיה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת כנ"ל. 6. אחוזי הבניה המצויינים בטבלה מס' 5 להלן הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת כנ"ל.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי חוק העתיקות - התש"יח (1978), אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע לכך על רשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הגדרות:</p> <p>מרפסת פנימית: מרפסת אשר לפחות שתיים מצלעותיה מחוברות למעטפת הבניין. פרגולה: בהתאם לתקנות העזר.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל מפלס ה- ± 0.00 ו-3 קומות מתחת למפלס ה- 0.00_{-} \pm, מתוכן קומת חניה תת קרקעית במלואה. 2. ממפלס $+6.60$ (קומת המגורים השניה) יסוג הבניין 8 מ' מגבול המגרש המערבי. 3. שטח לובי הכניסה לבניין לא יפחת מ-12 מ"ר. 4. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה בשטח של עד 10 מ"ר לכל יחיד ובתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם. 5. גובהה של הגדר הבנויה הצמודה למדרכה יוגבל ל-105 ס"מ ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר. הגדר תהיה מחופה באבן מסוג אבן מעטפת הבניין. מעל גובה זה תותר גדר חיה בלבד. 6. גובה קומת המגורים לא יעלה על 3.30 מ'. 7. לא תותר בניית מרפסות זזיות. 8. בכל המרפסות הלא מקורת תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף לתקנות בנושא. 9. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב ביניהם. 10. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד. 11. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה. 12. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. 13. לא תהיה חזית רציפה מעל 30 מ'. 14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר. 15. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים. 16. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג. 17. גגות המבנה יהיו שטוחים. 18. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות. 19. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה. 20. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג הקומה השלישית מעל הקרקע. 21. על גג הקומה השלישית תותר העמדת מתקנים לשימוש הבניין, כדוגמת המסומן בניספח הבינוי, אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר בשלב היתר הבניה. 22. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. 23. לפחות 70% משטח חזיתות הבניין יצופו באבן. 24. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 30% בהם מותר שימוש בחומרי בניין אחרים. 25. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.

4.1	מגורים ג'
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>קולטי השמש ישולבו על גג הקומה השלישית מעל הקרקע כדוגמת המסומן בניספח הבינוי, כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי ציפוי ופרטי גמר עיצובם ומידותיהם בהתאם להנחיות תכנית השלד ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש. התכנית תכלול צמחיה, ריצוף, גינון, נטיעת עצים, גדרות ומדרגות בקני"מ של 1:100 ובהתאם להנחיות השלד, בתיאום עם אגף שפ"ע ולאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 בתחום 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.</p> <p>4. נידרש אישור אגף התברואה להיתר הבניה. התכנית תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. עגלות אשפה ימוקמו בתחום השטח הפרטי. מתקן האשפה יהיה תואם לגדר/ קיר הבניין.</p> <p>5. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו, התש"ל-1970).</p> <p>6. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור ביצוע הפיצוי הנופי.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>5. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 8 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום/ גן מקצועי.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
3	3	3	3	15	8	45	227	1178.63	(1) 431.61	281.81	101.69	363.52	518	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד משני	יעוד
	קדמי	אחורי			
	5	3	1	מגורים ג'	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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו כולל מרחכים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. השטחים אינם כוללים שטח למרפסות.
3. נספח הבינוי מחייב לעניין גובה, מספר קומות, מספר יחידות דיור וקווי בניין.
4. שטח הבניה המירבי בבניין לא כולל שטחי חניה הנו 828 מי"ר המהווה 160% משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למי"ר תוספת, הערה: השטח כולל מרתף חניה תת-קרקעי.
- (2) הערך מתייחס למטר תוספת, הערה: גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת הוא 9.90 מטר ומעליו תותר גדר תקנית ומבנה מצומצם ליציאה לגג ולמתקנים טכניים, על פי נספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מכלוף עידן	סוג: תאריך: 12.5.13
	שם ומספר תאגיד: אין	חתימה:

יזם	שם: מכלוף עידן	סוג: תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אין 0	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: אין אין	סוג: בעלים
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 0	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: נפתלי וולף	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד: אין	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: שרה וולף הנדה	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד: אין	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי כהן	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד: אין	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: אליהו לוסטיגמן	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד: אין	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: עופרה לוסטיגמן	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד: אין 0	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מכלוף עידן	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד: אין	חתימה:

עורך התכנית	שם: עמית מנדלקרן	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד: אין	חתימה:

תאריך: 12/5/13
 עומר בר - עמית מנדלקרן - אדריכלים
 רחוב מזל אריה 25, יפ" 68036
 טל: 054.5314327, פקס: 054.5314327, 03-9008673