

1012252

משרד הפנים
לשכת התכנון והבניה
תכנית מס' 13551
13.05.2008
תיק מס' 1965
קבל

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13551

שם תוכנית: הרחבת יח"ד ברח' רובין 36,38, רמות

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14.3.13

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

א. ת. ג.

יגיד הוועדה המחוזית

תאריך

--	--

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. התכנית כוללת שני מגרשים צמודים. בכל מגרש בניין. הבניינים זהים.
2. המגרשים ממוקם ברח' רובין - בשכונת רמות. המגרשים בשיפוע חזק ממפלס הרחוב כלפי מטה. בצד המנוגד לרחוב המגרשים פונים לשטח פתוח (ואדי).
3. בכל מגרש קיים בניין מגורים. הבניין כולל 4 קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת לבניין (מפלס הרחוב) וכן 2 קומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת. בבניין 12 יח"ד (2 לקומה).
4. התכנית מציעה הרחבת כל יח"ד בבניין, אך ללא תוספת יח"ד חדשות.
5. ההרחבה מוצעת לכיוון האחורי (כיוון הוואדי) בלבד, ואינה משנה את חזית הרחוב. ההרחבה מתאפשרת משום שהמגרש "עמוק" מאד : לצד הרחוב יש מרחק של כ-14 מטר בין החזית הקדמית של המגרש לגבול החלקה. גם בצד האחורי של המגרש יש מרחק של כ-14 מטר בין החזית האחורית של הבניין לגבול החלקה. מעבר לגבול החלקה, כאמור יש ואדי פתוח ואין בינוי.
6. ההרחבה מוצעת במדורג, תוך כדי יצירת מרפסות סוכה לכל יחידות הדיור. ההרחבה של הקומה האחרונה מוצעת כקומה נוספת (חמישית מעל מפלס הרחוב).
7. בקומה התחתונה ביותר של בניין מס' 36 קיימות תוספות ללא היתר המיועדות להריסה.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרשים מוגדרים כ"אזור מגורים 2" בתכנית 4312. זכויות הבנייה 84%
2. הבניינים נבנו עפ"י היתר מס' 94/361.2.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות אינן בניית.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגישי התכנית הם בעלי הדירות בבניין (שני מגישים – אחד בכל בניין).
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יחיד ברח' רובין, 36, 38, רמות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
13551	מספר התכנית	
2.116 דונם		1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
27.8.2012	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם התכנית מכילה הוראות לעניין התכנון התלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** **מרחב תכנון מקומי** ירושלים
- 633.925 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
- 218.275 קואורדינטה דרום
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום** ירושלים, רחוב רובין 36, 38
שכונת רמות
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** ירושלים.
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב
שכונה רמות ב'
רחוב רובין
מספר בית 38, 36

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30734	מוסדר	חלק מהגוש	6, 5	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו לתכנית 62 (לרבות השינויים שנקבעו לה)	י.פ. 687	י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959
תכנית 4312	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 4312.	י.פ. 3943	14.11.1991
תכנית 5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית התניה. הוראות תכנית התניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010
תכנית 5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4397	22.3.1996

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	27.8.2012	-	19		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	2.9.2012	1	-	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	2.9.2012	1	-	1:100	מחייב חלקית*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	מיקי זיידמן	2.9.12	-	-	ל.ר.	מחייב	נספח עצים

* מחייב לגבי קווי בניין, מס' יח"ד, מספר קומות, וגבה מירבי בלבד. לגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עניין בקרקע	
				רח' רובין 36, י-ם			015734718 303765598	כהן קיסר גריסה לורנה כהן ראול איטיקיל	בעלים	מגיש התכנית
				רח' רובין 36, י-ם			058859554 058787375	ביטן רפאל ביטן רות		
				רח' רובין 38, י-ם			24367690 28122448	צדוק חגי צדוק פנינה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				רח' רובין 36, י-ם			023882384 028077774	קוסטנטינר משה קוסטנטינר איטה		בעלים ברח' רובין 36
				רח' רובין 36, י-ם			32878926 328789334	פיטוסי יוסף גיזה פיטוסי אודרי אמה		
				רח' רובין 36, י-ם			054339015 053451092	ברוקשטיין עופר ברוקשטיין סמדר		
				רח' רובין 36, י-ם			069533420 057356610	אלקיים יצחק אלקיים דליה		
				רח' רובין 36, י-ם			022455240 024136442	שדמי יעקב משה שדמי הניה		
				רח' רובין 36, י-ם			064490063 064490055	חרר אברהם חרר אסתר		

				רח' רובין 36, י-ם			059704049 059847830	ניימן מנחם ניימן חנה		
				רח' רובין 36, י-ם			022031793 024039273	שינדלר יהודה שינדלר עדנה		
				רח' רובין 36, י-ם			27422799 033404708	גרשון אליהו גרשון אסתר בריינא		
				רח' רובין 36, י-ם			57051005 69692226	בר אברהם אריה בר עטרה		
				רח' רובין 36, י-ם			015734718 303765598	כהן קיסר גריסה לורנה כהן ראול איסיקיל		
				רח' רובין 36, י-ם			058859554 058787375	ביטן רפאל ביטן רות		

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים בר'י רובין 38	סימונס קרן שפי אורח מלכה שפי שאול	028855740 00946989 0016977830			רח' רובין 38, י-ם				
	כהן אברהם כהן נעמי	317700516 307445213			רח' רובין 38, י-ם				
	פילבר אוריאל פילבר אהובה	054743968 058668922			רח' רובין 38, י-ם				
	סנדק ליאור סנדק שחר לירז	02788377 07585635			רח' רובין 38, י-ם				
	חיים יואל לרנר דוד פישל	058033788 000729962			רח' רובין 38, י-ם				

				רח' רובין 38, י-ם			24367690 28122448	צדוק חגי צדוק פנינה גה		
				רח' רובין 38, י-ם			050868475	נחום כרמלה		
							067601716 057749962	בן נעים מאיר בן נעים צביה		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
zbarc@ 012.net.il	072- 2505819	052- 2608672	5635819	רח' הפלמ"ח 52 א' ירושלים		39943	013301130	מיקי זיידמן	אדריכל ומתכנן עירוני.	• אדריכל
mshv@012.net.il	08- 9397990	050- 3069047	08- 6247470	השונית 4 אשקלון		1048	312989866	מיכאל שוורץ	מודד מוסמך	מודד

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.

מונח	הגדרת מונח

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

הרחבת יח"ד קיימות בכל קומות הבניינים וקביעת הוראות בינוי לתוספת בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - 1. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות בכל קומות הבניינים
 - 2. קביעת בינוי לתוספת קומה – הרחבה ליח"ד קיימות
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 3736 מ"ר (בהם 3088 מ"ר שטחים עיקריים)
- ה. הגדלת מספר הקומות מ-6 קומות ל-7 קומות.
- ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
- ט. קביעת הוראות להריסה.
- י. קביעת הוראות בגין החדרת מי נגר עילי וחיוזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.116

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר בהיתר 26/87	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
84% לפי תכנית 4312		3,088 מ"ר	+1,143 מ"ר	1,945 מ"ר	מ"ר	מגורים
לפי היתר בנייה 94/361.2		24 יח"ד	--	24 יח"ד	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד מאוחד ב' / מורים
עצים לעקירה	עצים לשמור			
1,2	1,2	1,2		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד מאוחד ב' / מורים	אחוזים	יעוד מאוחד
100%	2116	100%	2116

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

א. מגורים

4.1.2 הוראות

- א.
1. תותר תוספת ליחיד הקיימות בהתאם לנספח הבינוי.
 2. לא תותר תוספת של מרפסות זיזיות.
 3. לא תותר תוספת של מרפסות החורגות מקווי הבניין.
- ב. עיצוב אדריכלי
- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ג. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של תוספת הבנייה תוך התחשבות בהתאמה בין הקיים למוצע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות – באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונית למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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), צנורות ביוב ומיסרשיים וכיצא 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
 4. רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור תוספת יחידות דוור מעבר ל-12 יחידות הדוור הקיימות בכל בניין.

- ד. סטייה ניכרת
1. מספר יחידות הדיור המירבי בכל בניין יהיה 12 יח"ד. מספר זה הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).
 2. גבה הבנייה המירבי המפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגבהה של הבניין תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
 3. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) ה' תשס"ב – 2002.
 4. בניית התוספת בהינף אחד תהיה מחייבת. סטייה משלביות זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
 5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 6. לא תותר פתיחת פתחים בין הקומה העליונה בבניין לבין חדר המדרגות, למעט הגישה המשותפת אל חדר המכונית ולמעט הגישה לגג הבניין באמצעות סולם. סטייה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- ה. פסולת בניין
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה עפ"י תקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970
- ו. רשות העתיקות
- על פי 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.
- ז. העתקת מתקנים
- א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.
 - ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
- ח. קולטי שמש על הגג
- א. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 - ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ט. הריסה
- האלמנטים המסומנים בנספח הבינוי ובתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- י. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- יא. החדרת מי נגר עילי – תמ"א 34
- בשטח התכנית יוותר שטח פנוי שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.
- יב. היטל השבחה
- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
- יג. שמירה על עצים בוגרים – עצים לשמור/עקירה
1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.
 2. העצים המסומנים בתשריט לשמור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 2 מ' מהיקף גזעי העצים.
 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר עפ"י כל דין. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות של עיריית ירושלים.
 4. על מגיש הבקשה להיתר לנטוע 16 עצים חילופיים בגודל 9 ובגובה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום/גן שיאושר ע"י מחלקת הגנות של עיריית ירושלים.
 5. אשור נציג מחלקת הגנות לנטיעת העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקייה יהיה תנאי לקבלת טופס אכלוס.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	2	5	*19.8	11	12	34%	166%	1868	140	496	184	1048	1122	1	מגורים ב'
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	2	5	*19.8	11	12	31%	156%	1868	140	496	184	1048	1194	2	מגורים ב'

הערות לטבלה:
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
 * גבה מירבי. מעבר לגבה זה יותר מעקה בגבה תיקני.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התכנית




7.1 שלבי ביצוע

הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל אחד מהבניינים, פרט לבניה בגג. תותר ביצוע תוספות הבנייה בגג בנפרד משאר התוספות.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			015734718 303765598	כהן גריסה לורנה כהן ראול איסיקיל	מגיש התכנית
			058859554 058787375	ביטן רפאל ביטן רות	
			24367690 28122448	צדוק חגי צדוק פנינה	
	א. 33		023882384 028077774	קוסטנטינר משה קוסטנטינר איטה	בעלי הקרקע רח' רובין 36.
			32878926 328789334	פיטוסי יוסף גיזה פיטוסי אודרי אמה	
			054339015 053451092	ברוקשטיין עופר ברוקשטיין סמדר	
			069533420 057356610	אלקיים יצחק אלקיים דליה	
	ה. 90		022455240 024136442	שדמי יעקב משה שדמי הניה	
			064490063 064490055	חרר אברהם חרר אסתר	
	ח. 101		059704049 059847830	ניימן מנחם ניימן חנה	
			022031793 024039273	שינדלר יהודה שינדלר עדנה	
	א. 20		27422799 033404708	גרשון אליהו גרשון אסתר כרייט	
			57051005 69692226	בר אברהם אריה בר עטרה	
			015734718 303765598	כהן גריסה לורנה כהן ראול איסיקיל	
			058859554 058787375	ביטן רפאל ביטן רות	

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			028855740 00946989 0016977830	סימונס קרן שפי אורה שפי שאול	בעלי הקרקע רח' רובין ..38
			317700516 307445213	כהן אברהם כהן נעמי	
			054743968 058668922	פילבר אוריאל פילבר אחובה	
			02788377 07585635	סנדק ליאור סנדק שחר לירז	
			058033788	חיים יואל	
			000729962 00921189	לרנר דוד פישל לרנר שפרה	
			022106132 057051120	טולידנו יוחנן טולידנו רות	
				מדינת ישראל	
			24367690 28122448	צדוק חגי צדוק פנינה	
			050868475	נחום כרמלה	
			067601716 057749962	בן נעים מאיר בן נעים צביה	
			013301130	מיקי זיידמן	עורך התכנית