

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0056994

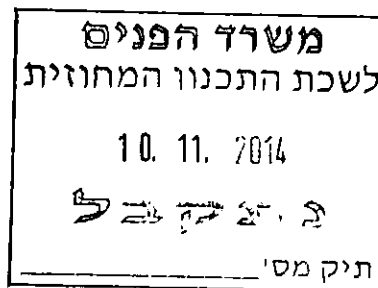
הרחבות דיור לבנין קיים, רח' טללים 23, רמות, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

ד"ר ש.מ.

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

ד"ר ש.מ.

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0056994, שם תכנית : הרחבות דיור לבנין קיים, רח' טללים 23, רמות, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 21 בגוש 30717, רח' טללים 23, שכונת רמות, ירושלים, הבנין הוא בן 5 קומות, מחולק ל-4 כניסות עם 32 יח"ד.
- התב"ע התקפה היא 9678 שאישרה תוספות בגג הבנין להרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה ולחלק קטן מהדיירים הגדלת תוספות של 24 מ"ר שאושרו בחזיתות בתב"ע 4922.
- יצויין, כי את התוספות של ה-24 מ"ר ניצלו רק 2 מתוך 8 עמודות הקיימות בבנין, על אף שכבר עברו מאישור התכנית 11 שנים.
- בתכנית זו מוצעות הרחבות לעוד דיירים בקומה הראשונה ע"י שימוש למגורים בחלל מתחתיהם עם אורור נאות של חדרי המגורים, כן מוצעות תוספת מחסנים בקומה זו.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין כנראה נבנה עפ"י תרשי"צ 5/27/01, בעיריה לא נמצא ההיתר המקורי של הבנין, בשנת 2000 אושרה תכנית מס' 4922 שאישרה תוספות סטנדרטיות של 24 מ"ר לכל דייר, חלק מהדיירים קיבלו היתר בניה על סמך התב"ע הנ"ל, בחלקם עם שינויים מהתב"ע כמופיע בנספח הבינוי, לאחר מכן אושרה תכנית מס' 9678 בה אושרו תוספות על הגגות להרחבת יח"ד קיימות, וכן הגדלת תוספות בחזיתות במידת האפשר, חלק מהתוספות הנ"ל נבנו בפועל וחלקם לא ניצלו עדיין את זכויות הבניה, בנספח הבינוי מסומנות במילוי שונה התוספות המאושרות שעדיין לא נבנו.
- התוספות שנבנו ללא היתר בניה מסומנות להריסה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, חלק מהתוספות המוצעות בתכנית זו הינן קיימות ומוצעות להכשרה במסגרת התכנית המוצעת, ומסומנות בקו אדום מקוקו.
- התוספות המסומנות בקו אדום רציף אינן קיימות בפועל או שטחי שרות וחללים קיימים שמוצע הפיכתם לשטחי מגורים.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף /או על זכויות בניה משותפות

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדרי

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות דיור לבנין קיים, רח' טללים 23, רמות, ירושלים
		מספר התכנית	101-0056994
1.2	שטח התכנית		2.213 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	לייר
		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

218930 קואורדינאטה X

635860 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצומת הרחובות שיבת ציון וכסופים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	טללים	23	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30717	מוסדר	חלק	21	

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 תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/11/1977		2383	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 1895.	ביטול	1895
06/04/2000	3153	4869	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4922 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	4922
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב'
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
28/06/2007	3385	5686	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9678 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	9678

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלה זילברמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אלה זילברמן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	29/09/2014	זילברמן אלה		29/09/2014	מחייב לענין: גובה, מסי יחיד, קומות, קוי בנין ושטחי בניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/11/2012	זילברמן אלה		07/11/2012		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
	גבריאל אבאייב			ירושלים	טללים	23	02-5864683	02-5864683	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גבריאל אבאייב			ירושלים	טללים	23	02-5864683	02-5864683	
בעלים	יעל דויטש			ירושלים	טללים	23	02-5861674	02-5861674	
בעלים	ישראל דויטש			ירושלים	טללים	23	02-5861674	02-5861674	
בעלים	ליבי ולדן			ירושלים	טללים	23	02-5869935	02-5869935	
בעלים	שבתאי ולדן			ירושלים	טללים	23	02-5869935	02-5869935	
בעלים	שושנה יוסוביץ			ירושלים	טללים	23	02-5713431	02-5713431	
בעלים	ראובן ישראלי			ירושלים	טללים	23	02-5867295	02-5867295	
בעלים	תמר ישראלי			ירושלים	טללים	23	02-5867295	02-5867295	
בעלים	דב אביחי כהן			ירושלים	טללים	23	02-6286544	02-6286544	
בעלים	דבורה כהן			ירושלים	טללים	23	02-6286544	02-6286544	
בעלים	אלקנה לילינטל			אשקלון	שד בן גוריון	5	08-6847302	08-6847302	
בעלים	אריאלה מרים לילינטל			אשקלון	שד בן גוריון	5	08-6847302	08-6847302	
בעלים	מקרקעי ישראל מינהל		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	
בעלים	יעקב נוסבכר			ירושלים	טללים	23	02-5879812	02-5879812	
בעלים	שרה נוסבכר			ירושלים	טללים	23	02-5879812	02-5879812	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אסנת סויונוב			ירושלים	טללים	23	02-5861632	02-5861632	
בעלים	יהושע פוגל			ירושלים	טללים	23	02-5387664	02-5387664	
בעלים	מרים פוגל			ירושלים	טללים	23	02-5387664	02-5387664	
בעלים	אורה צברי			ירושלים	טללים	23	02-5861888	02-5861888	
בעלים	דורון צברי			ירושלים	טללים	23	02-5861888	02-5861888	
בעלים	נתנאל קצבורג			ירושלים	טללים	23	02-5864585	02-5864545	
בעלים	שרה קצבורג			ירושלים	טללים	23	02-5864545	02-5864585	
בעלים	יהודה רחמנוב			ירושלים	טללים	23	02-5861632	02-5861632	
בעלים	מיכאל שטרנפלד			ירושלים	טללים	23	02-5879749	02-5879749	
בעלים	רבקה שטרנפלד			ירושלים	טללים	23	02-5879749	02-5879749	
בעלים	נדודה שליוגר			ירושלים	טללים	23	02-5864683	02-5864683	
בעלים	יוסף שמעוני			ירושלים	טללים	23	02-5713431	02-5713431	
בעלים	ישראל שמואל שפירא			ירושלים	טללים	23	02-5871678	02-5871678	
בעלים	רבקה שפירא			ירושלים	טללים	23	02-5871678	02-5871678	
חוכר	אילנה אביטן			ירושלים	טללים	23	02-5869978	02-5869978	
חוכר	שרלי אביטן			ירושלים	טללים	23	02-5869978	02-5869978	
חוכר	חיים ישראל אוסטרי			ירושלים	טללים	23	02-5711282	02-5711282	
חוכר	נחמה אוסטרי			ירושלים	טללים	23	02-5711282	02-5711282	
חוכר	שפרה אפליצ'וק (קזוקין)			ירושלים	טללים	23	02-5864636	02-5864636	
חוכר	לויזה בונן			ירושלים	טללים	23	02-5863455	02-5863455	
חוכר	מאיר בונן			ירושלים	טללים	23	02-5863455	02-5863455	
חוכר	חנה ברמץ			ירושלים	טללים	23	02-5711645	02-5711645	
חוכר	שמואל אריה ברמץ			ירושלים	טללים	23	02-5711645	02-5711645	
חוכר	אסתר ברפי			ירושלים	טללים	23	02-5863814	02-5863814	
חוכר	בנימין ברפי			ירושלים	טללים	23	02-5863814	02-5863814	
חוכר	ראובן גרוס			ירושלים	טללים	23	02-5861651	02-5861651	
חוכר	רחל הילה גרוס			ירושלים	טללים	23	02-5861651	02-5861651	
חוכר	רעיה דניאלוב			ירושלים	טללים	23	02-5864683	02-5864683	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	משה דרוק			ירושלים	טללים	23	02-5862679	02-5862679	
חוכר	יוסף הורביץ			ירושלים	טללים	23	02-5879553	02-5879553	
חוכר	מרים הורביץ			ירושלים	טללים	23	02-5879553	02-5879553	
חוכר	בנימין הרשקוביץ			בני ברק	המכבים	68	03-5702260	03-5702260	
חוכר	ברכה טרוביץ			ירושלים	טללים	23	02-5862679	02-5862679	
חוכר	יצחק כהן			ירושלים	טללים	23	02-5862182	02-5862182	
חוכר	שושנה כהן			ירושלים	טללים	23	02-5862182	02-5862182	
חוכר	הלנה לזר			בני ברק	המכבים	68	03-5702260	03-5702260	
חוכר	יעל מרקובסקי			ירושלים	טללים	23	02-5862840	02-5862840	
חוכר	מאיר צבי מרקובסקי			ירושלים	טללים	23	02-5862840	02-5862840	
חוכר	חברה ממשלתית פרזות		פרזות חברה ממשלתית	ירושלים	ירמיהו	41	02-5016200	02-5016200	
חוכר	דוד קוזוקין			ירושלים	טללים	23	02-5866339	02-5866339	
חוכר	לאה קוזוקין			ירושלים	טללים	23	02-5866339	02-5866339	

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	אלה זילברמן	107386		ירושלים	בן יהודה	34	02-6242731	02-6243081	ellya@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	שד לוי אשכול	2	02-5816818	02-5816818	levymeir@netvision.net.il

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

- הרחבת יחיד ומחסנים בבנין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת בחללים מתחת לבנין למטרת מגורים ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-5293 מ"ר (מתוכם 4530 מ"ר שטחים עיקריים) (מתוכם 320 מ"ר עבור מרפסות), ו-763 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות לגבי מבנה להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.213		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	
			מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	32	32	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,252	4,530	+278

כולל שטחים מאושרים עבור מרפסות בסך 320 מ"ר שאושרו בתבי"ע 4922

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,213	100
סה"כ	2,213	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,196.08	100
סה"כ	2,196.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר תוספת בחללים קיימים למטרת מגורים ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תוספות הבניה שאושרו בתכנית 4922 ובתכנית 9678 ממשיכות לחול.</p> <p>3. נספח הבינוי מחייב לענין גובה, מס' יח"ד, מס' קומות, קוי בנין ושטחי בניה.</p> <p>4. לא יותרו כניסות למגורים מכניסות שאינן מחדר המדרגות.</p> <p>5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p> <p>6. בתוספות המוצעות יוקמו ממדי"ם, בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	חניה
	<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: מבנה להריסה
	<p>1. המחסן, הריצוף והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצהוב מיועדים להריסה, תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p> <p>2. המדרגות הזמניות לדירה מס' 25 אשר מסומנים להריסה יעמדו על כן כל עוד ומתגורר בדירה בעל מוגבלות בתנועה.</p>
ה	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>1. 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.</p>
ו	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	פסולת בניין
	<p>1. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>התכנית.</p> <p>2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>5. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 32 יחיד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית כתוצאה מתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>6. תוספות הבניה המוצעות יכללו ממדי"ם או חדרי בטחון בהתאם לדרישות הג"א.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה בדירה 25 יהיה הריסה בפועל של הבניה המסומנת להריסה והמשתייכת לדירה זו.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. 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:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>

מגורים ג'	4.1
ניהול מי נגר	יג
<p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>	
סטיה ניכרת	יד
<p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות					
1 (3)	6	17.4 (2)	14	32	43	239	5293	593	177	170	(1) 4353	2213	1	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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים כוללים 320 מ"ר שאושרו בתביע 4922 עבור מרפסות.

(2) לא כולל גובה מעקה תקני.

(3) הבנין הוא מזורג - בחלק הבנין בו יש קומה מתחת לכניסה הקובעת יש רק 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	גבריאל אבאיב	סוג:	תאריך:	3.11.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	גבריאל אבאיב	סוג:	תאריך:	3.11.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	יעל דויטש	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	ישראל דויטש	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	ליבי ולדן	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	שבתי ולדן	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	שושנה יוסוביץ	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	ראובן ישראלי	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	תמר ישראלי	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	דב אביחי כהן	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	דבורה כהן	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

שם: אלקנה לילינטל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אריאלה מרים לילינטל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: מקרקעי ישראל מינהל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:	
שם: יעקב נוסבכר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: שרה נוסבכר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אסנת סויונוב	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: יהושע פוגל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: מרים פוגל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אורה צברי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: דורון צברי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: נתנאל קצבורג	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: שרה קצבורג	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: יהודה רחמנוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: מיכאל שטרנפלד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: רבקה שטרנפלד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: נדודה שליוגר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: יוסף שמעוני שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: ישראל שמואל שפירא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: רבקה שפירא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: אילנה אביטן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: שרלי אביטן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: חיים ישראל אוסטרי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: נחמה אוסטרי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: שפרה אפליצ'יק (קזוקין) שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	

שם: לויזה בונן	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: מאיר בונן	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: תנה ברמץ	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: שמואל אריה ברמץ	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: אסתר ברפי	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: בנימין ברפי	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: ראובן גרוס	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: רחל הילה גרוס	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: רעיה דניאלוב	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: משה דרוק	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: יוסף הורביץ	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: מרים הורביץ	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: בנימין הרשקוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ברכה טרוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שושנה כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: הלנה לזר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעל מרקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מאיר צבי מרקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חברה ממשלתית פרזות שם ומספר תאגיד: פרזות חברה ממשלתית 520024175	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד קוזוקין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לאה קוזוקין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אלה זילברמן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

אלה זילברמן
אדריכלית
מ.ב. 107386

תצהיר שינויים בין גרסאות

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

2. 12. 2014

פתק 36

לגרסת הוראות מס' 17

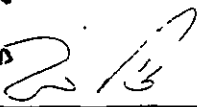
אני החתומה מטה אלה זילברמן, אדרי', מספר זהות 16582892, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 101-0056994.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 17 וגרסת תשריט מס' 9.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 20/11/14, התואמת לגרסת הוראות מס' 18 וגרסת תשריט מס' 10 שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות	סעיף 1.8.3	שינוי סוג בעלים של מינהל מקרקעי ישראל ל"מדינה" במקום "בעלים"
2	תשריט	שמות בעלי הקרקע	שינוי סוג בעלים של מינהל מקרקעי ישראל ל"מדינה" במקום "בעלים"
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

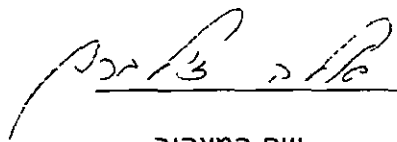
אלה זילברמן
אדריכלית
מ.ד. 107386



חתימה

1.12.2014

תאריך



שם המצהיר