

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1077903-1

<p>הוראות התוכנית</p>	<p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים</p>	<p>2015-12-20</p>
<p>תוכנית מס' 5284 ב'</p>	<p>מינהל התכנון</p>	<p>נ ת ק</p>
<p>שינויים ותוספות לניה ברחוב דור דור ודורשיו 11, המושבה הגרמנית, ירושלים</p>	<p>מחוז ירושלים</p>	<p>ב ב א</p>

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי עיריית ירושלים
סוג תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.11.15 ולאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p><i>[Signature]</i> מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מציעה שינויים בבניין אפייני וכוללת טיפול מלא בחזיתות המבנה. בשתי הקומות העליונות מבוקשים שטחים להרחבה. בקומת המרתף הקיימת מבוקש שינוי ייעוד משטחי שירות לשטחים עיקריים וכן תוספת שטחים עיקריים לשם הרחבת הדירות שמעל. הבניין מוגדר כ"בניין אפייני" ובמסגרת התוכנית, יטופלו החזיתות השונות ויוסדרו מפגעים חזותיים קיימים. לרבות תוספות בניה שנעשו בשנות השמונים בשתי הקומות העליונות. התוכנית קובעת הוראות בנוגע ל 7 יח"ד. יצוין, כי המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב ובמילים "מבנה א"י" מסומן במסמכי התוכנית בהתאם למצבו התכנוני המאושר טרם אישור תוכנית זו ותוכנית זו אינה קובעת כל הוראה בעניינו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינויים ותוספות בניה ברחוב דור דור ודורשיו 11, המושבה הגרמנית, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

5284 ב'

מספר התוכנית

1.194 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

25-11-15 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה Y	630450
		קואורדינטה X	220925
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, המושבה הגרמנית . רחוב דור דור ודורשיו	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית עיריית ירושלים	התייחסות לתחום הרשות
		נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	מושבה גרמנית
		רחוב	דור דור ודורשיו
		מספר בית	11

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30012	מוסדר	חלק מהגוש	16	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2878	ביטול	ביטול ההוראות מתוכנית 2878	י.פ. 3693	27/8/1989
מק/9956	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מק/9956 הממשיכות להתקיים.	י.פ. 5501	28/2/2006
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	י.פ. 2071	8/12/1974
ב'5166	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ב'5166 הוראות תוכניות ב'5166 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022 הוראות תוכניות 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	22.3.96
מק/5022 א	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מק/5022 א הוראות תוכניות מק/5022 א תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4847	30/1/2000

26/11/2015

עמוד 4 מתוך 15

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אבנר אופק	25-11-15		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אבנר אופק	25-11-15	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אבנר אופק	25-11-15	1		1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי *
	ועדה מחוזית	אדריכל אבנר אופק	25-11-15	3A	7	1:20	מחייב	נספח פרטי שימור
	ועדה מחוזית	אדריכל אבנר אופק	25-11-15	1		1:200	מנחה	נספח חזית לרחוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין מסי קומות, גובה קומה, הוראות שימור, הריסה.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (א')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	davidmargolese@gmail.com		0546802888		דור דור ודורשיו 11 ירושלים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				דור דור ודורשיו 11, ירושלים				0635112		צדנבורזה נילי		• בעלים
			02-5665456	"				649616		ברונסקי עליזה		• בעלים
			02-5666628	"				0241688-1		עילם רעיה		• בעלים
	054-6802888			"				32470769		מרגוליס דוד		• בעלים
		052-2636662		"				4822365		דיין חיים		• בעלים
				"				212559956 (דרכון)		ולדמן ארנולד		• בעלים
				"				212559955 (דרכון)		ולדמן שרה		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
avner.ofek@gmail.com	02-5332865	052-4590447	077-5332865	ת.ד. 15227 מקוד 90815 בית זית			00107704	024098022		אבנר אופק	אדריכל	* עורך ראשי
photocad@kraus-eng.co.il	02-5400433		02-5400430	רחוב הרטום 14, הר חוצבים, ירושלים			323			יוסף קראוס	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	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**

שינויים במבנה לשימור והוספת שטחי בניה ללא תוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 1 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת סך שטחי הבניה ל 1,694.13 מר' מתוכם 1,534.1 מר' עיקרי ו 160.03 מר' שירות.
3. הגדלת שטחי הבניה לשם הרחבת דיור.
4. קביעת קווי בניין חדשים בהתאם לנספת הבינוי.
5. הוראות בדבר עצים לשימור ועקירה.
6. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.
9. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים קיימים בתלקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.194

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ היתרים מספר 88/523.3, 88/888.2	1,534.1		+618.42	915.68	מ"ר	מגורים
	* 7		0	* 7	מסי יח"ד	

נתוני טבלה זו נועדו לאסוף מידע סטטיסטי. בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה מצב מוצע – גובר האמור בטבלה 5.
* המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב ובמילים "מבנה א" מסומן במסמכי התוכנית בהתאם למצבו התכנוני המאושר טרם אישור תוכנית זו ותוכנית זו אינה קובעת כל הוראה בעניינו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1						
קווי בניין	מבנה לשימור	הריסה	עצים לעקירה	עצים לשימור	תאי שטח כפופים	תאי שטח
1	1	1	1	1		1
						מגורים ב'

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					
מצב מוצע			מצב מאושר		
ב - %	במ"ר	יעוד	ב - %	במ"ר	יעוד
100	1,194	מגורים ב	100	1,194	מגורים 1 מיוחד
100	1,194	סה"כ	100	1,194	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
בינוי	א.
א. הרחבות יח"ד הקיימות יעשו בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1)	
ב. קווי הבניה יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי. קווי הבנין המסומנים כקווי בניה עיליים הינם עבור מרפסות וכן עבור קביעת עומק הנסיגה בבינוי במפלס $+11.67 = +770.07$	
ג. זכויות הבניה והוראות התוכנית יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
ד. מספר יח"ד המירבי בחלקה זו יהיה 7 יח"ד. יצוין, כי המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב ובמילים "מבנה א"י" מסומן במסמכי התוכנית בהתאם למצבו התכנוני המאושר ותוכנית זו אינה קובעת כל הוראה בעניינו.	
ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג וגוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.	
ו. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ו/או מתקנים אחרים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה.	
ז. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
ח. לא יותר שינוי במפלס הקיים של הכניסה הקובעת.	
ט. תוספת הבנייה תהא בהתאם לשפה האדריכלית של הבניין הקיים והשכונה. חומרי הבנייה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב המסורת של השכונה.	
י. לא יותר שינוי בקירות ובפתחים במבנה לשימור מעבר למצויין בנספח הבינוי. אלא באישור מחלקת השימור העירונית.	

ב.	גריסת פסולת ופינויה	באחריות מגישי התוכנית לבצע גריסה של פסולת באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.
ג.	עצים לשימור	<p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ב. היזם יטפל באקליפטוס הקיים בחלקה באופן מקצועי ע"י עיצוב מקצועי וסניטציה ע"י גוזם מומחה. הטיפול בעץ זה ייבדק ע"י נציג מחלקת הגנות בזמן היתר הבניה.</p> <p>ג. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התו"ב המסומנים בתשריט.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים 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>
ד.	תנאים למתן היתר בניה בשטח	<p>א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו לקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה וצוברי / בלוני גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת החצרות, גינות ונטיעות. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדי (להלן: על מערכת התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא מציאת פתרון אור ואוויר לחדרים הפנימיים בקומת המרתף.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית קונסטרוקציה לבדיקת מהנדס העיר ומהנדס שימור לבחינת החפירות המבוקשות מתחת למבנה.</p> <p>ו. סוג האבן ועיבודה יתואמו מול מח' השימור לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ז. יש להציע פרט עיצוב לשיפור מראה פיר המעלית הקיים ובתאום מול יח' השימור.</p> <p>ח. יש להציע פרט הפרדה בין הקיים לחדש ובתאום מול יח' השימור.</p> <p>ט. יש לבצע תאום של חומרי גמר ופרטי בניין כך שלבניין יהא אופי אחיד מבחינת חומרי גמר.</p> <p>י. יש לצרף אדריכל שימור מלווה לפרויקט.</p> <p>יא. יש להפקיד התחייבות וערבות בנקאית במח' השימור לביצוע התנאים הנדרשים.</p>

<p>יב. השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מחלקת השימור העירונית.</p> <p>יג. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי פנים.</p> <p>יד. מתן היתר בניה מותנה בשימור המבנה ההיסטורי כולל מעטפת ופרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות יוגשו לאישור מהנדס העיר.</p>		
<p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור, והגדר הקיימת למעט המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. בעת ביצוע העבודות כלשהן במבנה יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>ב. היה ויפגע/ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תוכנית זו.</p> <p>ג. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות בחזית מערבית בלבד לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיתול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ד. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ה. החזית החדשה המערבית תתואם ליתר חזיתות הבניין לעניין הפתחים, סוג האבן, פרטי הבניין וכו'.</p> <p>ו. בחזיתות המבנה יותקן קרניז אבן שיבדיל בין האבן בחלקו ההיסטורי של המבנה לבין האבן בחלקו המודרני, ע"פ המצויין בנספח הבינוי.</p> <p>ז. לא יותר למקס קולטי שמשומערכות טכניות בחזית ראשית.</p> <p>ח. מיקום ממד"יים, דודי שמש מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשו בצורה מוצנעת.</p> <p>ט. במסגרת היתר הבניה יוסרו מחזיתות המבנה הראשיות תשתיות חיצוניות למינהן כגון מזגנים, צנרת וכו'.</p>	הוראות שימור :	ה.
<p>מספר מקומות החניה בתחום המגרש בלבד יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	חניה	ו.
<p>על פי חוק העתיקות, התש"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>	רשות העתיקות	ז.
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	חיזוק מבנים תמ"א 38	ח.

<p>ג. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>		
<p>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'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. לצורך תחזוקת הנ"ל.</p>	<p>ט. בתוספת בניה על גג בנין משותף:</p>	
<p>א. המבנים המסומנים בתשריט, ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, בכפוף לאמור בס"ק ב'.</p> <p>ב. על אף האמור בס"ק א', המבנה המסומן להריסה לפי תוכנית 9956 (מבנה א' בתשריט) יחולו עליו הוראות תוכנית 9956 ותוכנית זו אינה קובעת כל הוראה בעניינו.</p>	<p>י. בניין/מבנה/גדר/חריגות בנייה להריסה</p>	
<p>ייתרו לפחות 25% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>יא. חלחול מי נגר</p>	
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין לרבות קווי בנין עיליים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ד. מס' הקומות בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. סטיה מהנחיות סעיף הוראות שימור המופיעות בסעיף 4.1.2 ה' תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ו. שלבי הביצוע המצויינים בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים. סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ז. שטח חצר אנגלית יוגבל ולא יעלה על 3 מר'. חצר אנגלית תוגבל בכל מקרה עד למרחק של 1 מ' מגבול מגרש.</p> <p>ח. מס' יח"ד בתכנית הינו מחייב כל שינוי במספר יחידות הדיוור בתכנית יחשב סטיה ניכרת.</p>	<p>יב. סטיה ניכרת</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תת קרקעית (%)	תכנית השטח (%)	לדונם נטו (יח"ד)	מספר יח"ד **	אחוזי כוללים (%) **	שטחי בניה מ"ר		סה"כ שטחי בניה **	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
כמפורט בתשריט	כמפורט בתשריט	כמפורט בתשריט	כמפורט בתשריט	1	4	+16.01 +774.41	33	37	6.7	7	141.88	105.72	241.22	1694.13	56.31	1292.88	1,194	1	מגורים ב'		

הערה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* גובה מבנה סופי, כולל מעקה תקני, לא תותר כל חריגה מגובה זה.

** המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבנין בצהוב ובמילים "מבנה א"י" מסומן במסמכי התוכנית בהתאם למצבו התכנוני המאושר ותוכנית זו אינה קובעת כל הוראה בעניינו.

6. הוראות נוספות

<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות בהתאם להוראות החוק.</p>	היטל השבחה	6.1
---	------------	-----

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מס' שלב
הינף אחד	שינויים ותוספות בדירות הגג, מפלסים: +8.07, +11.67	1
הינף אחד	שינויים ותוספות בשאר חלקי המבנה	2

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התוכנית - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.12.15	David Marglone		324707769	דוד מרגוליס	מגיש התוכנית
15.12.15	David Marglone		324707769	דוד מרגוליס	בעלי עניין בקרקע
15.12.15	(א"ר) (ב"ר) (א"ר)		0635112	צירנברודה נילי	
			649616	ברונסקי עליזה	
			0241688-1	עילם רעיה	
			4822365	דיין חיים	
15.12.15	David Marglone		דרכון 212559958	ולדמן ארנולד	
15.12.15	David Marglone		דרכון 212559955	ולדמן שרה	
15.12.15	אבנר אופק אזוריכב מ.ר. 107204 ת.ד. 024098022		02409802-2	אדרי אבנר אופק	עורך התכנית