

TAKWEDGEWOOD8

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12695

שם תוכנית: תוספת קומה והרחבות יח"ד ברח' ווג'ווד 4, בשכונה המושבה הגרמנית, ירושלים.

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז ירושלים            הוועדה המחוזית להחליטה ביום:</p> <p><u>31.7.13</u>            לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>א.א.א.</u>            יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

1. התכנית מציעה כלהלן:
  - 1.1 תוספת בניה בקומת המרתף של שטחי שרות עבור חדר משחקים, חדר שרותים ומחסנים.
  - 1.2 תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה ב' להגדלת דירה קיימת בתוך היקף הבנין הקיים.
  - 1.3 תוספת קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים.
  2. התכנית מאפשרת לגליזציה של עבירות בניה.
  3. מגישי התכנית הינם שניים מתוך שלושת בעלי הדירות בבנין ומתגוררים בה.
  4. מספר יחידות הדיור בבנין, 3, נשאר ללא שינוי.
  5. בעבר הוגשו בקשות להיתר : בנין חדש ושימור הקירות החיצוניים של קומת הקרקע הקיימת לפי היתר מס' 39271 מתאריך 21/11/95, תכנית שינויים לפי היתר מס' 36222 מתאריך 25/3/2008.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת קומה והרחבות יח"ד ברח' ווגיוד 4 בשכונה המושבה הגרמנית, ירושלים.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
12695	מספר התוכנית		
0.838 דונם.		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
מתן תוקף	שלב	<p>1.3 מהדורות</p>	
3	מספר מהדורה בשלב		
21/4/2013	תאריך עדכון המהדורה		
<p>• תוכנית מתאר מקומית . ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>ל"ר</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
עמוד 3 מתוך 14  
30/04/2013

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	221 075
		קואורדינטה Y	630 225
1.5.2	תיאור מקום	שכונת המושבה הגרמנית רח' ווג'ווד 4, ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	נפה
		• חלק מתחום הרשות	ירושלים
			ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	שכונה
		רחוב	רחוב
		מספר בית	4

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30011	מוסדר	חלק מהגוש	40	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2154	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפרט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שבתכנית 2154 ממשיכות לחול.	2658	18/9/80
5166 / ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב', הוראות תכנית 5166 / ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק' / 5022 / א'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב', הוראות תכנית 5166 / ב' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
62	ביטול	תכנית זו מבטלת המפרט את ההוראות שבתכנית מס' 62 .	687	16/7/59

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	קרישן אדריכלים	21/4/2013	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	קרישן אדריכלים	21/4/2013	1	-	1: 250	מחייב	תשריטת התוכנית
	הועדה המחוזית	קרישן אדריכלים	21/4/2013	1	-	1: 100	מחייב בחלקו : מחייב בנושא קווי בנין, גובה בנינו, מספר קומות, מספר יחיד, שימור.	נספח בינוי

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.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	מיקול הירשמן	011900511				רח' ווגיוד 4, ירושלים	02/5634116	0522/602497	02/5634116		
	גבריאל מנגיד	308935568				רח' ווגיוד 4, ירושלים					

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מיקול הירשמן	011900511				רח' ווגיוד 4, ירושלים	02/5634116	0522/602497	02/5634116	
	גבריאל מנגיד	308935568				רח' ווגיוד 4, ירושלים				

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מיקול הירשמן	011900511			רח' ווגיוד 4, ירושלים	02/5634116	0522/602497	02/5634116	02/5634116
בעלים	גבריאל מנגיד	308935568			רח' ווגיוד 4, ירושלים				
בעלים	וייסברג פיטר	740099676			רח' ווגיוד 4, ירושלים				
בעלים	וייסברג טוני	013550629			רח' ווגיוד 4, ירושלים				

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ובונה ערים	068288604	9223	קרישן אדריכלים		רח' אחד העם 98 תל אביב	03/5606257	0522/421665	03/5601960	criarc@netvision.net.il

**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 רלבנטי	

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**

תוספות בניה לדירות קיימות ותוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים הקיים, בבנין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים 4 מיוחד לאיזור מגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות:
- 2.1 קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים להרחבת הקומה שמתחת.
- 2.2 בקומת הקרקע ובקומה ב' בתוך קונטור הבינוי הקיים.
- 2.3 התרת שימוש בקומת מרתף חלקית, ותוספת בניה בקומת מרתף, לשם הרחבת יח"ד מס' 1 בקונטור הבינוי הקיים.
3. קביעת שטחי בניה מירביים, כולל קיים ותוספת בניה, ל- 1,179.7 מ"ר מהם 744.2 מ"ר שטחים עיקריים ו-435.5 מ"ר שטחי שרות.
4. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
5. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
6. קביעת הוראות בגין חנייה תת-קרקעית.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בדבר מבנים להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.838 דונם.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי היתר מס' 3927 מתאריך 7/11/95 : עיקרי 586.8 מ"ר		744.2 מ"ר (עיקרי)	+ 157.4 מ"ר (עיקרי)	586.8 מ"ר (עיקרי)	מ"ר	מגורים ב'
מצב מאושר לפי היתר מס' 3927 מתאריך 7/11/95 : יח"ד 3		3	0	3	מס' יח"ד	



**3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1. טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	מגורים ב'
101	מבנה וגדר לשימור	101	
101	הריסה		
101	עץ לשימור		
101	קוי בנין		

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	838	מגורים ב'	100	838	מגורים 4 מיוחד	
100	838	סה"כ	100	838	סה"כ	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
א. עיצוב אדריכלי	תוספות הבניה ייבנו בבניית אבן הזהה לבניית האבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. קווי הכנין יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובתשריט. גובה הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
ב. הוראות כינוי	לא תאושר סגירת מרפסות, הרחבות או כל שינוי בחזית הפונה לרח' ווגיוד. התוספת המוצעת בחזית האחורית תתואם עם המח' לתכנון עיר לעניין החומרים והפתחים.
	הרחבות הדיור יהיו בעלות שפה אדריכלית אחת, תוך שימוש בחומר אחיד ולא יבוצעו סגירות בעלות אופי בנייה שונה.
	חומרי הבנייה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב המסורת של שכונת המושבה הגרמנית ויהיו בהתאם ובתאום מול מח' השימור, מהנדס העיר או מי מטעמו ויהיו הוראה אדריכלית מחייבת.
	לא תותר תוספת עמודת ממ"דים במבנה שהוגדר כבנין אופייני לשימור.
	לעת מתן היתר בנייה, לא תותר תוספת של מעלית בחזיתות הקדמית והצדדיות, וזאת במידה ותוגש בקשה למעלית.
	יותר שימוש בחלל גג הרעפים כשטח עיקרי למגורים, ללא הגבתו.
	יותר שימוש בקומת המרתף למגורים, בתחום קונטור הבנין בלבד.
	לא תאושר תוספת בנייה לכיוון החזית הדרומית, וזאת עקב פגיעה בסימטריית המבנה.
	גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
	לא יותר שינוי במפלס הקיים של הכניסה הקובעת.

4.1.3. תנאים למתן היתר בניה

1.	תאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקניימ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3.	תאום 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 בתוך תחומי 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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4.	תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.
5.	תאום עם פיקוד העורף מחוז ירושלים בנושא מרחבים מוגנים.
6.	תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לשם צימצום מטרדי בנייה, יהא תנאי למתן היתר בנייה.
7.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הסרת מתקנים טכניים וחיווט קיים ע"ג חזיתות המבנה.
8.	הריסת הבינוי המסומן להריסה בצבע צהוב בנספח הבינוי השייך לדירת מבקש היתר הבניה יהיא ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
9.	חוו"ד ואישור מח' השימור לעניין התאמת התוספת המוצעת למבנה הקיים.
10.	הצגת טיפול בגג ובמתקנים הטכניים.
11.	פירוט כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבנין, לרבות הריסת תוספות בנייה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי חזיתות מצנרת, מעברי חשמל ומזגן וכד', הכל באישור מהנדס העיר, עם הגשת הבקשה להיתר.
12.	חוו"ד קונסטרוקטור להרחבות: תוגש חוו"ד הנדסית ערוכה ע"י מהנדס בניין מוסמך המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספות ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.

**4.1.4 סטייה ניכרת**

1.	גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי - נספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה מימנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
2.	קווי הבנין המפורטים בתשריטת התכנית הינם מחייבים וצימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
3.	מספר יחידות הדיור הקיים בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
4.	מספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי - נספח מס' 1, הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
5.	שטחי הבנייה המותרים מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
6.	פגיעה בבנין לשימור כאמור בסעיף 6.4 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
7.	אי הריסת חלקי הבנין המסומנים בצהוב בנספח הבינוי תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

**4.1.5 עתיקות**

1.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היוזן במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
2.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להחיתר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**4.1.6 תמ"א 34 - מי נגר עילי**

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).
---

**4.1.7 מבנה להריסה**

הריסת הבינוי המסומן להריסה בצבע צהוב בנספח הבינוי השייך לדירת מבקש היתר הבניה יהא ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
---

**4.1.8 תמ"א 38 - עמידות המבנה בפני רעידות אדמה**

היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי מס' 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון עפ"י תקן ישראלי 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות
--

<p>אדמה ולחיוזוקם) בדבר הצורך בחיוזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיוזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38/ נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הנפים/ עידוד חיוזוק מבנים בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38/ ואמצעים נוספים, מיום 23/6/2008.  ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסמיים כפי שנקבעו בתקן ישראלי מס' 413 בתהאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
<p><b>4.1.9. הערת אזהרה</b></p> <p>לא תותר תוספת של יחיד בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>
<p><b>4.1.10. חיוזוק חדרים</b></p> <p>ביצוע חדר מחוזק יבוצע ע"י מבקש ההיתר/ בעל הזכות בדירה, כתנאי למתן היתר הבנייה, בשלב הבקשה להיתר לשינויים ו/או תוספת בדירה, המחייבת הגשת בקשה להיתר, בהתאם לדרישת מהנדס המחוז בפקוד העורף.</p>
<p><b>4.1.11. שמירה על עצים בוגרים..</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.  2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.  3. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
<p><b>4.1.12. פינוי פסולת בנין.</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשקד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקהשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<p><b>4.1.13. בנין לשימור</b></p> <p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור.  2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.  3. תותר תוספת בנייה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.  4. הגדר המסומנת באדום בתשריט מיועדת לשימור, אסורה הריסתה או כל פגיעה בה.</p>
<p><b>4.1.14. קולטי שמש על גגות משופעים.</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p><b>4.1.15. מתקני תקשורת.</b></p> <p>לא תותר התקנת מתקני תקשורת על גבי חזיתות הבניין או על גג הבניין.</p>
<p><b>4.1.16. חשמל</b></p> <p>לא יותר חיבור אוירי של הבנין לרשת החשמל.</p>
<p><b>4.1.17. חנייה.</b></p> <p>החנייה תהיה בתחומי המגרש בתוך החניון התת קרקעי הקיים.  מספר מקומות החנייה ייקבע על פי התקן התקף ביום מתן היתר הבנייה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
				1	4	* 9.53 מ'	3.6	3	36	141	1,179.7 מ"ר	269.5	84.6	166.0 מ"ר	659.6 מ"ר	838 מ"ר	101	מגורים בי

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים.

שטחי הבנייה עיקרי ושרות על קרקעי : 98.5%

\* : גובה מרזב גג הרעפים : 9.53 מ'  
גובה רום הגג : 12.71 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

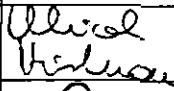

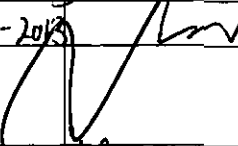
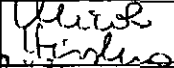
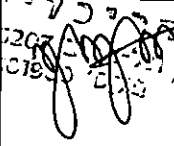
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בכל דירה בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

7.2.1 זמן משוער לביצוע תכנית זו : 3 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27-6-2013			011900511	מיקול הירשמן	מגיש התוכנית
27-6-2013			308935568	גבריאל מנגיד	
27-6-2013			308935568	גבריאל מנגיד	בעלי עניין בקרע
			740099676 013550629	וייסברג פיטר וייסברג טוני	
27-6-2013				308935568	
5/5/13		קרישן אדריכלים ק ר י ש ן רח' אהרן הנגל טל. 052025757	068288604	אנדריי קרישן	עורך התכנית