

דברי הסבר לתוכנית

1. **תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**
הרחבת יח"ד קיימות, תוספת קומה חדשה קומה ה' עבור יח"ד קיימות בקומה ד', הכשרת עבירות בניה ברח' סולם יעקב 6, תוספת שטחים ליח"ד קיימות-בבנין.
התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בקומות הקיימות.
בשטח התכנית קיימות כיום 70 יחידות דיור.
2. **רקע תכנוני לתכנית**
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 5062, יעוד המגרש - אזור מגורים מיוחד המאפשר תוספת בינוי בהיקף של 2442.0 מ"ר, בתוכם 2155.0 מ"ר שטח עיקרי 287.01 מ"ר שטח שירות.
היתר בניה מקורי 74/366 שאושר ב-24/10/1975.
בבנין התקבלו היתר בניה מס' 0-3/89/137, 04/539,01/4,88/309,05/219,06/646,07/411, 89/137.
3. **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל** (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
ב 14.12.1978 אושרה תכנית מס' 1700 שמגדירה שטח של חלקה - אזור מגורים 1.
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 5062, יעוד - אזור מגורים מיוחד המאפשר תוספת בינוי בהיקף של 1450.70 מ"ר.
היום קיים בחלקה מבנה בן 5 קומות מעל קומת מחסנים.
על פי הרישום בעיריה, קיימות עבירות בניה בבנין שנכללות בתוך השטחים המבוקשים בתכנית.
4. **מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.**
מגיש התכנית הוא חוכר.
5. **אחר.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם תוכנית: הרחבת יח"ד ותוספת קומה
ברח' סולם יעקב 6, רמות, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

13363

מספר התוכנית

3.753 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

24.07.2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 219110
קואורדינטה Y 636250

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בצפון מערב ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רמות רחוב סולם יעקב מספר בית 6

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30716	מוסדר	חלק מהגוש	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות ת.62	687	16/7/1959 "תמוז תשי"ט
מתאר 1861	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 1861 ממשיכות לחול.	2274	02/12/1976 "כסליו תשל"ז
מתאר 1700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 1700 ממשיכות לחול.	2466	30/07/1987 ד' אב תשמ"ז
מתאר 5062	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 5062.	3153	06/04/2000 א' ניסן תש"ס
5166 ב' חניה	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5166 ב' ממשיכות לחול.	6052	21/01/2010 ו' שבט תשי"ע
5022 א' מעליות	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022 א'. הוראות תכנית 5022 א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/2000 כ"ג שבט תש"ס

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	24.07.2014	ל"ר	28	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	24.07.2014	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	24.07.2014	1	ל"ר	1:200	• מחייב חלקית*	נספח בינוי ופיתוח

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.

* מחייב לעניין: גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחיד.

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 (*)
	מנבי אהרון	066763079		רחי' סולם יעקב 6/42							

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
	ל.ר.									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
בעלים	מדינת ישראל									
חוכרים	אשורי איתמר	040003881	רחי' סולם יעקב 6/1							
	אשורי אברהמי אירית	031116734	רחי' סולם יעקב 6/1							
	חוכרה יוסף	039278841	רחי' סולם יעקב 6/2							
	חוכרה רות	300460748	רחי' סולם יעקב 6/2							
בעל הזכויות בקרקע	חשין משה יעקב	028642379	רחי' סולם יעקב 6/3							
	חשין מרים יוכבד	025106543	רחי' סולם יעקב 6/3							
חוכרים	פינסקי ישראל	016963076	רחי' סולם יעקב 6/4							
	פינסקי דוד	016963092	רחי' סולם יעקב 6/4							
	פינסקי צבי	016963100	רחי' סולם יעקב 6/4							
	אברהמס וולף שושנה חיה	033693805	רחי' סולם יעקב 6/5							
	וולף יונתן	317702504	רחי' סולם יעקב 6/5							
	סלומון חנן	313966608	רחי' סולם יעקב 6/6							
	סלומון יהודית	025000886	רחי' סולם יעקב 6/6							
	צויבל דב	036388668	רחי' סולם יעקב 6/7							
	צויבל תמר	043241926	רחי' סולם יעקב 6/7							
	ימין אביבה	056420037	רחי' סולם יעקב 6/8							
בעל הזכויות בקרקע חוכרים	פוקס שמואל	066243114	רחי' סולם יעקב 6/9							

				רח' סולם יעקב 6/9	039757422	לרנר אסתר בעשא		
				רח' סולם יעקב 6/10	046649323	משי יעל	חוכרים	
				רח' סולם יעקב 6/10	036387330	משי אברהם		
				רח' סולם יעקב 6/11	1004963/3	אדרי שלום		
				רח' סולם יעקב 6/11	1004964	אדרי רחל		
				רח' סולם יעקב 6/11	051540805	אדרי משה		
				רח' סולם יעקב 6/12	1695695	מלאיבה פנינה		
				רח' סולם יעקב 6/13	017332404	שטראוס שלמה יוסף		
				רח' סולם יעקב 6/13	29038643	שטראוס שרה		
				רח' סולם יעקב 6/14	1284248	מאיר אברהם		
				רח' סולם יעקב 6/14	1356637	מאיר הלן		
				רח' סולם יעקב 6/15	060162450	דבידוביץ רפאל אליהו		
				רח' סולם יעקב 6/15	038828851	שאר ישוב חוה גינודל		
				רח' סולם יעקב 6/16	301453353	פיליפס מרדכי יעקב		
				רח' סולם יעקב 6/17		מדינת ישראל		בעל הזכויות בקרע
				רח' סולם יעקב 6/18	014141071	מנדלסון יהודה		חוכרים
				רח' סולם יעקב 6/18	014141089	מנדלסון לאה		
				רח' סולם יעקב 6/19	043432921	אלפא שמואל		
				רח' סולם יעקב 6/19	065680472	אלפא (שוורצמן) חיה		
				רח' סולם יעקב 6/20	022365563	דביר אביעד		
				רח' סולם יעקב 6/20	029003910	דביר שושנה		
				רח' סולם יעקב 6/21	061273058	טונבוים דב		
				רח' סולם יעקב 6/21	021672472	טונבוים (אגסי) צפורה	בעל הזכויות בקרע	
				רח' סולם יעקב 6/22		מדינת ישראל	חוכרים	
				רח' סולם יעקב 6/23	67643496	כהן אלברטו		
				רח' סולם יעקב 6/23	2690704	כהן לאה		
				רח' סולם יעקב 6/24	1673467	ניאזוב יעקב		
				רח' סולם יעקב 6/24	1673468	ניאזוב מרים		
				רח' סולם יעקב 6/25	029308392	מטלון אופיר		
				רח' סולם יעקב 6/25	027429638	מטלון תמר		
				רח' סולם יעקב 6/26	031673825	גרוס ניר		
				רח' סולם יעקב 6/26	034539940	גרוס שירלי חנה		
				רח' סולם יעקב 6/27	034979187	אדלשטיין משה		
				רח' סולם יעקב 6/27	021372073	אדלשטיין (נוימן) מיכל		

				רח' סולם יעקב 6/28	035765148	גלס יצחק מאיר	
				רח' סולם יעקב 6/28	02139804	מישקובסקי אפרת רבקה	
				רח' סולם יעקב 6/29	12294724	שטרן יהודית	
				רח' סולם יעקב 6/30	043556125	מנדלסון חיים לייב	
				רח' סולם יעקב 6/30	052820735	מנדלסון (גלבר) דיצה	
				רח' סולם יעקב 6/31	307613430	קרמנצקי אינה	
				רח' סולם יעקב 6/32	055346001	צבאח דבורה	
				רח' סולם יעקב 6/32	069673192	צבאח דוד	
				רח' סולם יעקב 6/33	1456773	ניסנוב מישאל	
				רח' סולם יעקב 6/34	011284247	בורוכוב (אוריאל) יודי	
				רח' סולם יעקב 6/35	1454601	טכלוב מיכאל	
				רח' סולם יעקב 6/35	1454602	בדלובה רנה	
				רח' סולם יעקב 6/36	068360296	זנו אשר	
				רח' סולם יעקב 6/36	059178889	זנו מרים	
				רח' סולם יעקב 6/37	033337460	טולידאנו ניסים	חוכרים
				רח' סולם יעקב 6/37	021372248	טולידאנו מרים	
				רח' סולם יעקב 6/38	דרכון : 03XT25603	מרציאנו מיכאל אברהם	
				רח' סולם יעקב 6/38	037308004	מרציאנו שרה	
				רח' סולם יעקב 6/39	314178567	כץ אלכסנדר - יוסף	
				רח' סולם יעקב 6/39	314178575	כץ טייבל - טובה	
				רח' סולם יעקב 6/40	0-43229582	גלבר איתמר	
				רח' סולם יעקב 6/40	0-3698177	גלבר (פוס) חיה רבקה	
				רח' סולם יעקב 6/41	301345815	דהן (מלכא) לאה אורה	
				רח' סולם יעקב 6/41	034650325	דהן יצחק אלחנן	
				רח' סולם יעקב 6/42	066763079	מנבי אהרון	
				רח' סולם יעקב 6/42	021672498	מנבי אליהו נעמי	
				רח' סולם יעקב 6/43	1480149	וולף אפרים	
				רח' סולם יעקב 6/43	1480150	וולף רחל	
				רח' סולם יעקב 6/44	24136038	אסרף שפרה	
				רח' סולם יעקב 6/44	דרכון : 98AE37658	אסרף יצחק	
				רח' סולם יעקב 6/45	1484511	מלאך שושנה	
				רח' סולם יעקב 6/45	14845119	מלאך שושנה	
				רח' סולם יעקב 6/45	14845127	שם טוב בת שבע	
				רח' סולם יעקב 6/45	11029980	פינחסוב (מרגריטה) מרגל	

				רח' סולם יעקב 6/45	16335283	פנשוב (מלאך) יפה	
				רח' סולם יעקב 6/45	14845143	דוויק צביה	
				רח' סולם יעקב 6/45	14845135	מלאך מרים	
				רח' סולם יעקב 6/46	033304502	שפירא מנחם – אלכסנדר	
				רח' סולם יעקב 6/46	033938879	ברגמן אסתר	ברגמן אסתר
				רח' סולם יעקב 6/47	310806930	בן שימול פנחס	
				רח' סולם יעקב 6/47	310806963	בן שימול רחל	
				רח' סולם יעקב 6/48	028797736	בן פורת מנשה	
				רח' סולם יעקב 6/48	327443958	בן פורת חנה	
				רח' סולם יעקב 6/49	038611802	רבי יעקב	
				רח' סולם יעקב 6/49	317902393	רבי אלישבע	
				רח' סולם יעקב 6/50	052639572	שפיצר ירחמיאל	
				רח' סולם יעקב 6/50	051747152	שפיצר פייגה רבקה	
				רח' סולם יעקב 6/51	22624837	אוחיון משה	
				רח' סולם יעקב 6/52	040006025	בראנד תהילה	
				רח' סולם יעקב 6/52	323763946	בראנד ישראל אריה	
				רח' סולם יעקב 6/53	58623133	כהנא יוסף	
				רח' סולם יעקב 6/53	022069900	כהנא רבקה	
				רח' סולם יעקב 6/54	57877771	בן ציון שפרה	
				רח' סולם יעקב 6/55	059667253	מלכה שלמה	
				רח' סולם יעקב 6/55	24994766	מלכה עפרה	
				רח' סולם יעקב 6/56	דרכון : 04FF02680	אסייג רפאל	
				רח' סולם יעקב 6/56	327259883	אסייג יעל	
				רח' סולם יעקב 6/57	065677171	טוויל יצחק	
				רח' סולם יעקב 6/57	039391776	טוויל אסתר	
				רח' סולם יעקב 6/58	55929871	בר (ברנד) ישעיהו	
				רח' סולם יעקב 6/58	5116410	בר (גלברשטיין) שרה ליבה	
				רח' סולם יעקב 6/59	024642860	מוזו גד	
				רח' סולם יעקב 6/59	025298837	מוזו סיגלית	
				רח' סולם יעקב 6/60	38349536	דיסין דוד לייב	
				רח' סולם יעקב 6/60	033402967	לוי דיסין חיה שרה	
				רח' סולם יעקב 6/61	1673468	ניאווב מרים	
				רח' סולם יעקב 6/62	039415187	אלבוס ישראל מרים	
				רח' סולם יעקב 6/62	301186029	אלבוס דבורה	

חוכרים

				רח' סולם יעקב 6/63	16332918	בבל מאשה	חוכרים
				רח' סולם יעקב 6/64	033264441	קלר אשר	
				רח' סולם יעקב 6/64	031677792	קלר שושנה	
				רח' סולם יעקב 6/65	035712116	ריינר פסח זליג	
				רח' סולם יעקב 6/65	034544874	ריינר תמר	
				רח' סולם יעקב 6/66	031200397	רוזנבוס בנימין	
				רח' סולם יעקב 6/66	323764969	רוזנבוס חנה רבקה	
				רח' סולם יעקב 6/67	1661942	רביאב יצחק	
				רח' סולם יעקב 6/67	1661943	רביאב תנה	
				רח' סולם יעקב 6/68	1634931	חיימוף מלכיאל	
				רח' סולם יעקב 6/68	1634932	חיימוף פנינה	
				רח' סולם יעקב 6/69	043559772	טרכטינגוט אברהם	
				רח' סולם יעקב 6/69	066262163	טרכטינגוט חיה	
				רח' סולם יעקב 6/70	307709980	איידמן אנה	

1.8.4 עורך התוכנית 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	
beletsky@012.net.il	02-6447258	0544631174	0722121107	לאה בן פורת 19/ 2 ירושלים		.45834	304549462	בלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
	02-9910093	052-5684996	02-9910093	תייד 600, בית שמש 99104		1112	317729465	יורי סלונין	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	

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**

הרחבת דיור ותוספת קומה לדירות קיימות ברח' סולם יעקב 6, רמות, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לשביל.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
1. קביעת בינוי לתוספת חדר ממ"ד ומחסנים בקומת המרתף.
 2. קביעת בינוי לתוספת שטחים למגורים בקומות כניסה, א', ב', ג', ד' לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלה.
 3. קביעת בינוי לתוספת קומת מגורים חדשה – קומה ה', לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ד'.
 4. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 2236.00 מ"ר, מתוכם 1235.00 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 834.00 מ"ר שטחי שירות למרחב מוגן ו 167.00 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת סך השטחים ל 9044.00 מ"ר מתוכם 7517.00 מ"ר שטח עיקרי ו 1527.00 מ"ר שירות.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.753
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ תביע 5062		7517.00	+1235.25	6281.75	מ"ר	מגורים
		70	0+	70	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	יעוד
1	הריסה	1	עצים להעתקה	1	עצים לשימור	1	מגורים ג' שביל
						1	
						1	

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
94.50	3546.00	מגורים ג'		96.75	3631.00	מגורים מיוחד
5.50	207.00	שביל		3.25	122.00	מעבר להולכי רגל
100.00	3753.00	סה"כ		100.00	3753.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. תותר תוספת שטחים למגורים בקומות כניסה, א', ב', ג', ד' לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלה.</p> <p>2. תותר תוספת קומת מגורים חדשה – קומה ה', לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ד'. הכל בהתאם לנספח הבינוי</p> <p>3. לא תותר תוספת מחסנים על קרקעיים.</p> <p>4. לא תאושר בניה על עמודים בקומת קרקע.</p> <p>5. לא יוספו הרחבות נוספות כלפי החצר הפנימית.</p>
ב.	קווי בניין
ג.	עיצוב אדריכלי
ד.	קולטי שמש
ה.	פסולת בניין
ו.	<p>עצים לשימור</p> <p>עצים להעתקה</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח</p>
ז.	<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה</p>

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

	<p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), 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 המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא, כי לעת ביצוע ההריסה בהתאם להוראות התוכנית יבוצע בכפוף לפיקוח הנדסי.</p>
<p>ט.</p> <p>סטייה ניכרת</p>	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. מס' יח"ד בבניין יהא 70 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-70 יח"ד חדשות בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>4. תוספת בניה בעמודות – כל עמודה בהינף אחד: הבניה תבוצע מלמטה למעלה – בהינף אחד. תוספת בניה בקומה נוספת (קומה ה'): תהיה בהינף אחד, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>
<p>י.</p> <p>רשות העתיקות</p>	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p>י"א.</p> <p>היטל השבחה</p>	<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 לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<p>י"ב</p> <p>חיזוק מבנים – תמ"א 38</p>	<p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. 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> <p>3. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. 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>י"ג</p> <p>חלחול מי נגר</p>	<p>ייותרו לפחות 15% 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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
													עיקרי	שרות					
מגורים ג'	1	3753.00	7517.00	1142.00	-	385.00	9044.00	240.98	70	18.65	46.37	19.05	6 *	1	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	

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

* הקומה השישית העליונה תהיה בנסיגה כפי שמופיע בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	תוספת בניה בעמודות – כל עמודה בהינף אחד	הבניה תבוצע מלמטה למעלה – בהינף אחד
	תוספת בניה בקומה נוספת (קומה ה')	הבניה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מנבי אהרון	חתימה:	תאריך: 13.8.14
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: בלצקי דוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

חוכרים	שם: אשורי איתמר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: אשורי אברהמי אירית	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: חוברה יוסף	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: חוברה רות	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: חשין משה יעקב	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: חשין מרים יוכבד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

חוכרים	שם: פינסקי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: פינסקי דוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: פינסקי צבי	חתימה:	תאריך:

מספר תאגיד:	תאגיד:		חוכרים
תאריך:	חתימה:	שם: אברהםס וולף שושנה חיה	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: וולף יונתן	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: סלומון חנן	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: סלומון יהודית	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: צויבל דב	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: צויבל תמר	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: ימין אביבה	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: פוקס שמואל	חוכרים
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: לרנר אסתר בעשא	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: משי יעל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: משי אברהם	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: אדרי שלום	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: אדרי רחל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: אדרי משה	

מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מלאיבה פנינה
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: שטראוס שלמה יוסף
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: שטראוס שרה
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מאיר אברהם
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מאיר הלן
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: דבידוביץ רפאל אליהו
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: שאר ישוב חוה גינודל
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: פיליפס מרדכי יעקב
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מנדלסון יהודה
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מנדלסון לאה
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אלפא שמואל
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: אלפא (שורצמן) חיה
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: דביר אביעד

מספר תאגיד:	תאגיד:		בעלי עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: דביר שושנה	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: טננבוים דב	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: טננבוים (אגסי) צפורה	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: כהן אלברטו	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: כהן לאה	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: ניאזוב יעקב	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: ניאזוב מרים	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מטלון אופיר	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מטלון תמר	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: גרוס ניר	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: גרוס שירלי חנה	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: אדלשטיין משה	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: אדלשטיין (נוימן) מיכל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		

שם: גלס יצחק מאיר	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: מי שקובסקי אפרת רבקה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: שטרן יהודית	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: מנדלסון חיים לייב	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: מנדלסון (גלבר) דיצה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: קרמנצקי אינה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: צבאח דבורה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: צבאח דוד	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: ניסנוב מישאל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: בורוכוב (אוריאל) יחי	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: טכלוב מיכאל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: בדלובה רנה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: זנו אשר	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: זנו מרים	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	

שם: טולידאנו ניסים	חתימה:	תאריך:	חוכרים
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: טולידאנו מרים	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מרציאנו מיכאל אברהם	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מרציאנו שרה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: כץ אלכסנדר - יוסף	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: כץ טייבל - טובה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: גלבר איתמר	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: גלבר (פוס) חיה רבקה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: דהן (מלכא) לאה אורה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: דהן יצחק אלחנן	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מנבי אהרון	חתימה:	תאריך: 13, 8, 14	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מנבי אליהו נעמי	חתימה:	תאריך: 13, 8, 14	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: וולף אפרים	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: וולף רחל	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם: אסרף שפרה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: אסרף יצחק	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: מלאך שושנה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: מלאך שושנה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: שם טוב בת שבע	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: פינחסוב (מרגריטה) מרגל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: פנשוב (מלאך) יפה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: דוויק צביה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: מלאך מרים	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: שפירא מנחם - אלכסנדר	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: ברגמן אסתר	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: בן שימול פנחס	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: בן שימול רחל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: בן פורת מנשה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	

חוכרים

שם: בן פורת חנה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: רבי יעקב	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: רבי אלישבע	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: שפיצר ירחמיאל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: שפיצר פיילה רבקה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: אוחיון משה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: בראנד תהילה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: בראנד ישראל אריה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: כהנא יוסף	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: כהנא רבקה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: בן ציון שפרה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: מלכה שלמה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: מלכה עפרה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:
שם: אסייג רפאל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:

שם: אסייג יעל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: טוויל יצחק	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: טוויל אסתר	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: בר (ברנד) ישעיהו	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: בר (גלברשטיין) שרה ליבה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: מזח גד	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: מזח סיגלית	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: דיסין דוד לייב	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: לוי דיסין חיה שרה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: ניאזוב מרים	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: אלבום ישראל מרים	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: אלבום דבורה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: בבל מאשה	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: קלר אשר	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	

חוכרים

שם: קלר שושנה	חתימה:	תאריך:	חוכרים
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: ריינר פסח זליג	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: ריינר תמר	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: רוזנבוים בנימין	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: רוזנבוים חנה רבקה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: רביאב יצחק	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: רביאב חנה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: חיימוף מלכיאל	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: חיימוף פנינה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: טרכטינגוט אברהם	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: טרכטינגוט חיה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: איידמן אנה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		