

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
הרחבת יח"ד קיימות, ברח' אהרון אשכולי 103.
התכנית המוגשת מיועדת להרחבת דירות קיימות בקומות הקיימות,
בשטח התכנית קיימות כיום 12 יחידות דיור.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 4982 שקיבלה תוקף ב27/06/2001 ויעוד המגרש - אזור
מגורים מיוחד המאפשר בניוי בהיקף של 306.88 מ"ר שטחים עיקריים .
התכנית מס' 2625 ותכנית מס' 2625 א ויעוד המגרש - אזור מגורים 1 המאפשר בניוי בהיקף של
990.0 מ"ר שטחים עיקריים ו172.52 מ"ר שטחי שירות .
בבנין התקבל היתרי בניה מס' 4-90/438.0 ו 03/542.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים
מינהליים/שימוטיים).
היום קיימת מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.
5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יח"ד קיימות ברח' אהרון אשכולי 103, רמות, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13948

מספר התוכנית

1.082 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 04.05.2014

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 ירושלים

קואורדינטה X 218440
קואורדינטה Y 635530

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בצפון מערב ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות

נפה ירושלים

יישוב ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה רמות
רחוב אהרון אשכולי
מספר בית 103

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30714	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.7	7.7

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4982	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.7

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	לביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
מתאר 2625	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 2625 ממשיכות לחול.	2591	27/12/1979 כ"ח אלול תשל"ט
מתאר א2625	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר א2625 ממשיכות לחול.	2770	10/12/1981 ה' טבת תשמ"ד
מתאר 4982	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר 4982 ממשיכות לחול.	4993	12/06/2001 ז' סיון תשמ"ד
5166/ב' חניה	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	6052	21/01/2010 ו' שבט תשע
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	04/05/2014		26		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	04/05/2014	1		1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	04/05/2014	1		1: 100	• מחייב חלקית*	נספח מס' 1 -נספח בינוי ופיתוח
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	13/12/2009	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• מחייב	נספח מס' 2 - סקר עצים, חווי"ד פקיד היערות.

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.

* למעט גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יח"ד שהינם מחייבים.

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	כהן צדק משה	6802910		רח' אהרון אשכולי 103, י-ם							

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	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			רח' אהרון אשכולי 103/1, י-ם							
		מדינת ישראל			רח' אהרון אשכולי 103/2, י-ם							
		כהן שרה	1056977		רח' אהרון אשכולי 103/3, י-ם							
חוכרים		כהן אברהם	825992		רח' אהרון אשכולי 103/3, י-ם							
		צ'רניאבסקיה וולנטינה	011654027		רח' אהרון אשכולי 103/4, י-ם							
בעלים		צ'רניאבסקיה יעקב	011654019		רח' אהרון אשכולי 103/4, י-ם							
		מדינת ישראל			רח' אהרון אשכולי 103/5, י-ם							
		לוי-חרדון מישל	017334301		רח' אהרון אשכולי 103/6, י-ם							
		לוי-חרדון יאיר	034094920		רח' אהרון אשכולי 103/6, י-ם							
		זלניק אברהם אליעזר	066466020		רח' אהרון אשכולי 103/7, י-ם							
		זלניק חיה מלכה	300125192		רח' אהרון אשכולי 103/7, י-ם							
		פרץ יוסף	033404450		רח' אהרון אשכולי 103/8, י-ם							
		פרץ שרה	031493612		רח' אהרון אשכולי 103/8, י-ם							
	חוכרים		אטינגר ברוך מרדכי	066666819		רח' אהרון אשכולי 103/9, י-ם						
			מקלב חיה רבקה	021974274		רח' אהרון אשכולי 103/9, י-ם						
בעלים		מטלון אילן	066686924		רח' אהרון אשכולי 103/10, י-ם							
		מטלון חיה	038009163		רח' אהרון אשכולי 103/10, י-ם							
		מדינת ישראל			רח' אהרון אשכולי 103/11, י-ם							
		יצחקי שלמה	50961440		רח' אהרון אשכולי 103/12, י-ם							
	מדינת ישראל			רח' אהרון אשכולי 103/13, י-ם								

				רח' אהרון אשכולי 103/14, י-ם	000563049	כהן אליעזר	
				רח' אהרון אשכולי 103/14, י-ם	00877761	כהן תמרה	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/15, י-ם		פסחא שרה	
				רח' אהרון אשכולי 103/15, י-ם		פסחא מרכוס	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/16, י-ם	01-1797610	רבני יצחק	
				רח' אהרון אשכולי 103/16, י-ם	01-1797628	רבאני סלטנאט	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/17, י-ם		מדינת ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/18, י-ם	011451150	גרשון ירמיהו גונן	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/18, י-ם	042622662	גרשון חביבה ליליאן	
				רח' אהרון אשכולי 103/19, י-ם	7699104	אריאל משה	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/19, י-ם	5866685	אריאל מודכי	
				רח' אהרון אשכולי 103/19, י-ם	2207702	אריאל אריה	
				רח' אהרון אשכולי 103/20, י-ם	065881955	בייטלר דינה	
				רח' אהרון אשכולי 103/21, י-ם		מדינת ישראל	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/22, י-ם	060171675	ניתניאן אליהו	
				רח' אהרון אשכולי 103/22, י-ם	036978831	ניתניאן אביגיל	
				רח' אהרון אשכולי 103/23, י-ם	015623804	כהן משה	
				רח' אהרון אשכולי 103/23, י-ם	015623812	כהן אליה גוטלמינה	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/24, י-ם		מדינת ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/25, י-ם	052336625	לביא וייס אריה	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/25, י-ם	054979638	לביא וייס גאולה	
				רח' אהרון אשכולי 103/26, י-ם		מדינת ישראל	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/27, י-ם		מדינת ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/28, י-ם	0-46662334	רוז שלום	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/28, י-ם	0-53351623	רוז זהבה	
				רח' אהרון אשכולי 103/29, י-ם		מדינת ישראל	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/30, י-ם	053348405	פלדמן דליה קטיצה	
				רח' אהרון אשכולי 103/31, י-ם		מדינת ישראל	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/32, י-ם		מדינת ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/33, י-ם	56560188	לוי לבנה	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/34, י-ם	1328714	צנציפר פרידה	
				רח' אהרון אשכולי 103/35, י-ם	011800166	שויחט ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/35, י-ם	011800190	שויחט רוזה	
				רח' אהרון אשכולי 103/36, י-ם		מדינת ישראל	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/37, י-ם		מדינת ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/38, י-ם	011648649	פורמן לאומר	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/38, י-ם	011648656	פורמן ניטל	
				רח' אהרון אשכולי 103/39, י-ם	327034344	קלוגהויפט שרגא	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/39, י-ם	015692734	קלוגהויפט ברכה	
				רח' אהרון אשכולי 103/40, י-ם	039918297	קרליץ תהילה	

				רח' אהרון אשכולי 103/40, י-ם	040601718	קרליץ משה	
				רח' אהרון אשכולי 103/41, י-ם	015378847	אמסלם קלוד אלי	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/41, י-ם	015378854	אמסלם נלי מרים	
				רח' אהרון אשכולי 103/42, י-ם	6802909	כהן צדק משה	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/42, י-ם	6802910	כהן צדק מרים	
				רח' אהרון אשכולי 103/43, י-ם	056058373	מרים דרור	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/44, י-ם	01369704	פורטונה שרביט	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/45, י-ם		מדינת ישראל	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/46, י-ם	015271745	רביבו דוד	
				רח' אהרון אשכולי 103/46, י-ם	6962142	רביבו אניטה	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/47, י-ם	69275352	מלכה תמר	
				רח' אהרון אשכולי 103/48, י-ם	069786432	בקאל רבקה	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/49, י-ם	025535758	קלוש ינתה	
				רח' אהרון אשכולי 103/49, י-ם	024672388	קלוש צבי	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/50, י-ם	059149567	לוגסי מאיר	
				רח' אהרון אשכולי 103/50, י-ם	059842344	לוגסי נילי	
				רח' אהרון אשכולי 103/51, י-ם	036835262	ניימן שמואל	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/51, י-ם	036620243	אליאך שירה	
				רח' אהרון אשכולי 103/52, י-ם		מדינת ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/53, י-ם	24031544	יוסף ישי	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/54, י-ם	001946649	מזרחי יעקב	
				רח' אהרון אשכולי 103/54, י-ם	000296855	מזרחי שלומית	
				רח' אהרון אשכולי 103/55, י-ם		מדינת ישראל	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/56, י-ם	דרכון 1715980	ירושלים נעימה	
				רח' אהרון אשכולי 103/57, י-ם	11414695	נסאנקו מרים	
				רח' אהרון אשכולי 103/58, י-ם	011561149	ביטון חיים	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/58, י-ם	011561156	ביטון סימי	
				רח' אהרון אשכולי 103/59, י-ם		מדינת ישראל	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/60, י-ם	013272919	בקר ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/60, י-ם	013272927	בקר מלכה	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/61, י-ם	011581014	רודין פלטיאל	
				רח' אהרון אשכולי 103/61, י-ם	011581022	רודין רבקה	
				רח' אהרון אשכולי 103/62, י-ם	015236151	אמיר פרשטה	
				רח' אהרון אשכולי 103/62, י-ם	000546184	אמיר דרור	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/63, י-ם		מדינת ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/64, י-ם	15399090	ברכץ משה	
				רח' אהרון אשכולי 103/64, י-ם	33370826	ברכץ תנה	
				רח' אהרון אשכולי 103/65, י-ם	011647641	קפצ'ץ חיים אהרון	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/65, י-ם	011647658	קפצ'ץ אללה	
				רח' אהרון אשכולי 103/66, י-ם	079779716	תורג'מן אהרן	

				רח' אהרון אשכולי 103/66, י-ם	027045335	תורגימן זוהרה זהבה	
				רח' אהרון אשכולי 103/67, י-ם		מדינת ישראל	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/68, י-ם	032279267	שרגא חיים	
				רח' אהרון אשכולי 103/68, י-ם	032281735	שרגא שמחה	
				רח' אהרון אשכולי 103/69, י-ם		מדינת ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/70, י-ם		מדינת ישראל	חוכרים
				רח' אהרון אשכולי 103/71, י-ם	033229279	לוי שלמה	
				רח' אהרון אשכולי 103/71, י-ם	036387421	לוי תהילה	
				רח' אהרון אשכולי 103/72, י-ם	6475310	שם טוב סימי	
				רח' אהרון אשכולי 103/72, י-ם	0053049	שם טוב עובדיה	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/73, י-ם		מדינת ישראל	
				רח' אהרון אשכולי 103/74, י-ם	302068812	אבוקרט דוד	
				רח' אהרון אשכולי 103/74, י-ם	317706570	אבוקרט רבקה	
				רח' אהרון אשכולי 103/75, י-ם		מדינת ישראל	בעלים
				רח' אהרון אשכולי 103/76, י-ם	016421513	טונין רנה	
				רח' אהרון אשכולי 103/76, י-ם	011098795	טונין דוד	

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	02-6447268	0544631174	0722121107	לאה בן פורת 19/ 2 ירושלים		45834	304549462	כלצקי דוד	אדריכל	עורך ראשי
	02-9910093	0544684994	02-9910093	ת.ד. 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**

שינוי יעוד, הרחבות דיור לדירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים למגורים.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה:
 1. קביעת בינוי לתוספת מחסנים במרתף.
 2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד בקומת כניסה.
 3. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת כניסה, א', ג' לשם הרחבות יחידות דיור הנמצאות בקומות כניסה, א', ב', ג'.
 4. קביעת בינוי לתוספת סה"כ 447.00 מ"ר, מתוכם 246.00 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו 201.00 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
- 2.2.5 קביעת סך השטחים ל 1916.40 מ"ר מתוכם 1542.88 מ"ר שטח עיקרי ו 373.52 מ"ר שירות.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.082
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ תב"ע מס' 2625, תב"ע מס' 4982.		1542.88	+246.00	1296.88	מ"ר	מגורים
		12	+0	12	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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	עצים לעקירה	עצים לשימור	1	מגורים ב'
	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
100.00%	1082.00	מגורים ב'		100.00%	1082.00	מגורים מיוחד
100.00%	1082.00	סה"כ		100.00%	1082.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניין
ב.	קווי בניין
ג.	עיצוב אדריכלי
ד.	קולטי שמש
ה.	פסולת בניין
ו.	תנאים למתן היתר בניה
ז.	חניה

1. יותר בינוי לתוספת מחסנים בקומת מרתף .
2. יותר בינוי לתוספות בניה בקומות מרתף, כניסה, א', ג', לשם הרחבת יחיד קיימות בקומות כניסה, א, ב, ג.

קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
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 בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 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.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור : שימור העצים, ביצוע הפיצוי הנופי הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף 5
5. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר ונספח עצים מפורט בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות , הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף 5.

1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

ח.	סטיה ניכרת	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. מס' יח"ד בבניין יהא 12 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-12 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 כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ט.	בנין/גדר להריסה	<p>1. בנין/גדר המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
י.	שמירה על עצים בוגרים – עצים שימור	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות, סקר ונספח העצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>ד. 17 עצים לשימור: 12 בצד דרום (מסומנים כמס' 4, 3) 1 בצד מזרח (מס' 1, אילנתה) 4 עצים בצד צפון (מסומנים כמס' 2, 5).</p> <p>ה. הוראות שימור: חפירה /או שינוי מפלס /או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>ו. עצים בצד צפון: סימונם 5 א', 5 ב': 1 ברוש + 1 מכנף – עצים לעקירה.</p> <p>ז. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>א. נטיעת 4 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום/גן מקצועי.</p> <p>ח. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
י"א.	חלחול מי נגר	<p>ייותרו 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>
י"ב.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	<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>1. 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>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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מס' תא שטח	קווי בנין (מטר)					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
													מס' תא שטח	קווי בנין (מטר)							
מגורים ב'	1	1082.0	1435.88	172.52	107.00	201.00	1916.40	177.12	12	11.09	51.10	11.90	4	1	קדמי	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	אחורי	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

6.1

לא רלוונטי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת יח"ד מס' 2 בקומת מרתף	תותר בניה בנפרד
2	הרחבת בניה בקומות מגורים קיימות	תותר הרחבת כל עמודה בהינף אחד ללא תלות אחת בשנייה.
3	בניה על הגג	תותר בניה לכל זוג בנפרד ובהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: כהן צדק משה	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		

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

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

שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: כהן שרה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: כהן אברהם	חתימה:	תאריך:	חוכרים
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: צ'רניאבסקיה וולנטינה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: צ'רניאבסקיה יעקב	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: לוי-חרדון מישל	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: לוי-חרדון יאיר	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם: זלניק אברהם אליעזר	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע	
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: זלניק חיה מלכה	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: פרץ יוסף	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: פרץ שרה	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: אטינגר ברוך מרדכי	חתימה:	תאריך:		חוכרים
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: מקלב חיה רבקה	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: מטלון אילן	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע	
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: מטלון חיה	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: יצחקי שלמה	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: כהן אליעזר	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: כהן תמרה	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
שם: פסחא שרה	חתימה:	תאריך:		
תאגיד:	מספר תאגיד:			

שם: פסחא מרכוס	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: רבני יצחק	חתימה:	תאריך:	חוכרים
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: רבאני סלטנאט	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: גרשון ירמיהו גונן	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: גרשון חביבה ליליאן	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: אריאל משה	חתימה:	תאריך:	חוכרים
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: אריאל מרדכי	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: אריאל אריה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: בייטלר דינה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: ניתניאן אליהו	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: ניתניאן אביגיל	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: כהן משה	חתימה:	תאריך:	

מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: כהן אליה גוטלמינה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: מדינת ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: לביא וייס אריה	חוכרים
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: לביא וייס גאולה	
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: מדינת ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: מדינת ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: רזו שלום	חוכרים
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: רזו זהבה	
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: מדינת ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: פלדמן דליה קטיצה	
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: מדינת ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: מדינת ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: לוי לבנה	חוכרים
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: צנציפר פרידה	

	תאגיד:	מספר תאגיד:
חוכרים	שם: שויחט ישראל	חתימה:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
	שם: שויחט רוזה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל	חתימה:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
	שם: מדינת ישראל	חתימה:
חוכרים	שם: פורמן לאומר	חתימה:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
	שם: פורמן נינאל	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: קלוגהויפט שרגא	חתימה:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
	שם: קלוגהויפט ברכה	חתימה:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
	שם: קרליץ תהילה	חתימה:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
	שם: קרליץ משה	חתימה:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
	שם: אמסלם קלוד אלי	חתימה:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
חוכרים	שם: אמסלם נלי מרים	חתימה:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
	שם: כהן צדק משה	חתימה:
תאגיד:	מספר תאגיד:	

	שם: כהן צדק מרים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מרים דרור	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
חוכרים	שם: פורטונה שרביט	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
חוכרים	שם: רביבו דוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: רביבו אניטה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: מלכה תמר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: בקאל רבקה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
חוכרים	שם: קלוש ינתה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: קלוש צבי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: לוגסי מאיר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: לוגסי נילי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: ניימן שמואל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: אליאך שירה	חתימה:	תאריך:

מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		חוכרים
תאריך:	חתימה:	שם: יוסף ישי	
מספר תאגיד:	תאגיד:		בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: מזרחי יעקב	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מזרחי שלומית	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: ירושלים נעימה	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: גסאנקו מרים	
מספר תאגיד:	תאגיד:		חוכרים
תאריך:	חתימה:	שם: ביטון חיים	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: ביטון סימי	
מספר תאגיד:	תאגיד:		בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: מדינת ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		חוכרים
תאריך:	חתימה:	שם: בקר ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: בקר מלכה	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: רדין פלטיאל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: רדין רבקה	

			תאגיד:		מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: אמיר פרשטה	חתימה:	תאריך:			
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם: אמיר דרור	חתימה:	תאריך:			
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:			
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
חוכרים	שם: ברכך משה	חתימה:	תאריך:			
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
	שם: ברכך חנה	חתימה:	תאריך:			
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
	שם: קפצ'ץ חיים אהרון	חתימה:	תאריך:			
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
	שם: קפצ'ץ אללה	חתימה:	תאריך:			
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
	שם: תורג'מן אהרון	חתימה:	תאריך:			
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
	שם: תורג'מן זוהרה זהבה	חתימה:	תאריך:			
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
	בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:		
		תאגיד:		מספר תאגיד:		
שם: שרגא חיים		חתימה:	תאריך:			
תאגיד:			מספר תאגיד:			
שם: שרגא שמחה		חתימה:	תאריך:			
תאגיד:			מספר תאגיד:			
שם: מדינת ישראל		חתימה:	תאריך:			
תאגיד:			מספר תאגיד:			

	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
חוכרים	שם: לוי שלמה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
חוכרים	שם: לוי תהילה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: שם טוב סימי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: שם טוב עובדיה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
חוכרים	שם: אבוקרט דוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: אבוקרט רבקה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מדינת ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: טונין רנה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	שם: טונין דוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	