

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0051516

הרחבות דיור ותוספת קומה לבנין קיים, רח' הקבלן 25, שכ' הר נוף, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מאתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה הנקומית</p>	<p>חותמת הועדה הנקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>          הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>26.6</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: <u>                    </u>          חותמת הוועדה המחוזית</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

מדובר בבנין בחלקה 30 בגוש 30333, רח' הקבלן 25, שכונת הר נוף, ירושלים, הבנין הוא בן 4 קומות בצד רח' שאולזון ו-4 קומות מעל קומת עמודים בצד רח' הקבלן.  
הבנין נבנה עפ"י תב"ע 3028 מגרש 424 בו אושרו 1600 מ"ר לשטח עיקרי ו-16 יח"ד, אין התייחסות בתב"ע המאושרת לשטחי שרות.  
בתכנית זו מוצעות הרחבות לחלק מהדיירים בחזיתות הבנין, בחלקם מדובר בבניית וצירוף פיר קיים לשטח הדירות, כן מוצעות צירוף שטח משותף בקומות השונות לשטח הדירות, וניצול חלל קיים בקומה 1- לשטחי מגורים ואחסנה, התכנית גם מציעה צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירות.  
בנוסף מוצעת תוספת קומה לבנין עבור הרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה.

רקע תכנוני לתכנית

הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 85/8, בו אושרו 1599.61 מ"ר, ו-16 יח"ד, עפ"י תב"ע 3028 שאישרה את השטחים ויח"ד הנ"ל.  
בנוסף, הוצא היתר למרפסת מס' 85/8.1 אך ללא תוספת שטחים עיקריים, לא ידוע על היתרים נוספים.

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, כן מוצעות להכשרה פרגולות קיימות ומדרגות ירידה לחצר.

התוספות המסומנות בקו אדום רציף אינן קיימות בפועל או שטחי שרות וחללים קיימים שמוצע הפיכתם לשטחי מגורים.

בעלי העניין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/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 ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1: שם התכנית: שם התכנית  
ומספר התכנית: שם התכנית ומספר התכנית  
הרחבות דיור ותוספת קומה לבנין קיים, רח' הקבלן 25, שכ' הר נוף, ירושלים

מספר התכנית: 101-0051516

1.2: שטח התכנית: 1.2030 דונם

1.3: מהדורות: שלב  
מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 10/01/2013

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

קואורדינאטה X 216590

קואורדינאטה Y 633020

שכונה הר נוף

1.5.2 תיאור מקום בין רח' הקבלן לרח' הרב שאולזון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ירושלים - חלק מתחום הרשות

1.5.3.1 נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הקבלן	25	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30333	מוסדר	חלק	30	

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**

שנה עברית	תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
תשמג	30/06/1983	2327	2939	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 3028.	ביטול	3028 -
תשנו	22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 -
תשע	21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב -
תשיט	16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 -
תשלז	14/07/1977	0	2345	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 966ב'.	ביטול	966 / ב -

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	תאריך יצירה במערכת	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	10/01/2013	זילברמן אלה				10/01/2013 13: 32: 05	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/01/2013	זילברמן אלה				10/01/2013 13: 31: 06	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	תת סוג	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מגיש	פרץ	יונתן			ירושלים	הקבלן	25	02-6521788	02-6521788	

**1.8.2 יזם במועל**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע/ תואר	תפקיד	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בעלים	אבגי	זיקלין			ירושלים	הקבלן	25	02-6519343	02-6519343	
	בעלים	אבגי	ניסים			ירושלים	הקבלן	25	02-6516343	02-6516343	
	בעלים	בדיחי	אפרת			ירושלים	הקבלן	25	02-6513890	02-6513890	
	בעלים	בדיחי	יוסף			ירושלים	הקבלן	25	02-6513890	02-6513890	
	בעלים	בורובסקי	אורי			ירושלים	הקבלן	25	02-6519762	02-6519762	
	בעלים	בורובסקי	מרים			ירושלים	הקבלן	25	02-6519762	02-6519762	
	בעלים	בן משה	אביגיל ברוריה			ירושלים	הקבלן	25	02-9915725	02-9915725	
	בעלים	גיגי	ליליאן			ירושלים	הקבלן	25	02-6526845	02-6526845	
	בעלים	גיגי	מאיר			ירושלים	הקבלן	25	02-6526845	02-6526845	
	בעלים	גפן	אלחנן			ירושלים	הקבלן	25	02-6519187	02-6519187	
	בעלים	גפן	קרולין			ירושלים	הקבלן	25	02-6519187	02-6519187	
	בעלים	דיין	עפרה			ירושלים	הקבלן	25	02-6519330	02-6519330	
	בעלים	הגר	יוכבד			ירושלים	הקבלן	25	02-6519414	02-6519414	
	בעלים	הגר	יששכר דוב			ירושלים	הקבלן	25	02-6519414	02-6519414	
	בעלים	טולדנו	חיים			ירושלים	הקבלן	25	02-6540148	02-6540148	
	בעלים	טולדנו	פרנסט			ירושלים	הקבלן	25	02-6540148	02-6540148	
	בעלים	יפלח	ברוריה			ירושלים	הקבלן	25	02-6514570	02-6514570	

מקצוע/ תואר	תפקיד	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בעלים	יפלח	גבריאל			ירושלים	הקבלן	25	02-6514570	02-6514570	
	בעלים	כהן	יעקב			ירושלים	הקבלן	25	02-6510621	02-6510621	
	בעלים	כהן	לאה יהודית			ירושלים	הקבלן	25	02-6510621	02-6510621	
	בעלים	לונר	גייסון			ירושלים	הקבלן	25	02-6515075	02-6515075	
	בעלים	לונר	נחמה			ירושלים	הקבלן	25	02-6515075	02-6515075	
	בעלים	מינהל	מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208300	02-6208300	
	בעלים	עדי	אנטוני סלמה			ירושלים	הקבלן	25	02-6536923	02-6536923	
	בעלים	פיוטרקובסקי	משה דוד			ירושלים	הקבלן	25	02-6529441	02-6529441	
	בעלים	פרץ	יונתן			ירושלים	הקבלן	25	02-6521788	02-6521788	
	בעלים	פרץ	מרים			ירושלים	הקבלן	25	02-6521788	02-6521788	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: היות והמערכת אינה קולטת מס' דרכון, מופיעים להלן בעלי קרקע עם מס' דרכון (השמות מופיעים ברשימת בעלי הקרקע עם מס' זהות פיקטיביים)

1. אבגי ניסים, רח' הקבלן 25, ירושלים, דר. 031c39056, טל. 02-6519343.
2. אבגי זיקלין, רח' הקבלן 25, ירושלים, דר. 031c41069, טל. 02-6519343.
3. בורובסקי אורי, רח' הקבלן 25, ירושלים, דר. 160319114, טל. 02-6519762.
4. לונר גייסון, רח' הקבלן 25, ירושלים, דר. 1117158, טל. 02-6515075.
5. גיגי מאיר, רח' הקבלן 25, ירושלים, דר. 01da74093, טל. 02-6256845.
6. גיגי ליליאן, רח' הקבלן 25, ירושלים, דר. 01da76513, טל. 02-6526845.
7. פיוטרקובסקי משה דוד, רח' הקבלן 25, ירושלים, דר. 207925537, טל. 02-6529441.
8. יפלח גבריאל, רח' הקבלן 25, ירושלים, דר. 05tv73129, טל. 02-6514570.
9. יפלח ברוריה, רח' הקבלן 25, ירושלים, דר. 05tv73896, טל. 02-6514570.

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	תפקיד	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	זילברמן	אלה	107386		ירושלים	בן יהודה	34	02-6242731		ellya@netvision.net.il
מוודד	מוודד	אלסטר	ראובן	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוספת קומה לבנין קיים והרחבת יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.  
קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.  
קביעת בינוי לתוספת קומה עבור הרחבות יח"ד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.  
קביעת בינוי לתוספת כחללים קיימים למטרת מגורים ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.  
צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירות, בהתאם לנספח הבינוי.  
קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.  
הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-3286 מ"ר (מתוכם 2572 מ"ר שטחים עיקריים, ו-714 מ"ר שטחי שרות).  
הגדלת מס' הקומות מ-5 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות ל-6 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות.  
קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.  
קביעת הוראות לגבי מבנה להריסה.  
קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.2030
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	16		+16	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1600	+972	+2572	

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

\* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

### 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
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,203	100
סה"כ	1,203	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,228.14	100
סה"כ	1,228.14	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1.</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1.</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2.</b>	<b>הוראות</b>
	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>1. על פי חוק העתיקות, התשלי"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>
	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותרנה תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.                  2. תותר תוספת קומה עבור הרחבות יח"ד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.                  3. תותר תוספת בחללים קיימים למטרת מגורים ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.                  4. תותרנה צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירות, בהתאם לנספח הבינוי.                  5. בקומה העליונה המוצעת תבוצע נסיגה בהתאם לנספח הבינוי.                  6. נספח הבינוי מחייב לענין מס' יח"ד, גובה הבנין וקווי הבנין.</p>
	<b>חניה</b>
	1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> <b>סימון מהתשריט: מבנה להריסה</b>
	1. המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרס כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  2. קווי הבנין הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  4. 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>
	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
	<b>פיתוח סביבתי</b>

<p><b>מגורים ג'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>1. 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>	
<p><b>קווי בנין</b> סימון מהתשריט: <b>קו בנין</b> 1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין ובקו ו-2 נקודות בצבע אדום לקו בנין עילי.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"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. 4. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 16 יחיד"ד, 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. 7. 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'. 8. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/38</b> למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 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: א. 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. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. 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</p>	

4.1	<b>מגורים ג'</b>
	המבנה.
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>  <b>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>1. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.                  2. סימון בתשריט - עצים לשימור:                  17 עצים לשימור, 7 עצים בצד צפון מזרח, ו-10 עצים בצד מערב ודרום מערב.                  הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.50 מ' מהיקף גזעי העצים.                  3. סימון בתשריט - עצים לעקירה:                  3 עצים לעקירה, 1 עץ פרי בצד מזרח, ו-2 עצי ברז בצד צפון.                  פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:                  נטיעת 2 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום/גן מקצועי.                  4. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <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.                  2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
3	6	16.8 (2)	16	40	273.1	3286 (1)	343	999	371	1573	1203	1	מגורים	מגורים גי

האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

- (1) הערך מתיחס להערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים כהתאם לתקנות התכנון והבניה. הערך הוא: 3286 מ"ר.
- (2) הערך מתיחס להערה: מעל גובה זה יותר מעקה תיקני בגובה 1.10 מ'. הערך הוא: 16.8 מטר.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<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>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>א. התוספות המוצעות בחזיתות הבנין מתחת למפלס ה-0.00 יבוצעו בהינף אחד לכל חזית.</p> <p>ב. התוספות המוצעות בחזית הצפונית מעל מפלס ה-0.00 יבוצעו מלמטה למעלה וללא דילוג על קומה כל שהיא.</p> <p>ג. תוספת הקומה תבוצע בנפרד וללא תלות בתוספות המוצעות בחזיתות הבנין.</p>

**7.2. מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות:

מגיש התוכנית:	שם: פרץ יונתן שם ומספר תאגיד:	תפקיד: מגיש	תאריך: חתימה:
עורך התוכנית:	שם: זילברמן אלה שם ומספר תאגיד:	תפקיד: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
בעל עניין:	שם: אבגי זיקלין שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין:	שם: אבגי ניסים שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין:	שם: בדיחי אפרת שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין:	שם: בדיחי יוסף שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין:	שם: בורובסקי אורי שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין:	שם: בורובסקי מרים שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין:	שם: בן משה אביגיל ברוריה שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין:	שם: גיגי ליליאן שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין:	שם: גיגי מאיר שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין:	שם: גפן אלחנן שם ומספר תאגיד:	תפקיד: בעלים	תאריך: חתימה:
שם:	שם:	תפקיד:	תאריך:

אלה זילברמן  
אדריכלות  
מ.ר. 107388

בעל עניין	גפן קרולין	בעלים	
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: דין עפרה	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: הגר יוכבד	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: הגר יששכר דוב	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: טולדנו חיים	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: טולדנו פרנסט	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: יפלה ברוריה	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: יפלה גבראל	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: כהן יעקב	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: כהן לאה יהודית	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: לונר גייסון	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: לונר נחמה	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין	שם: מינהל מקרקעי ישראל	תפקיד: בעלים	תאריך:
בקרוע	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	
בעל עניין	שם: עדי אנטוני סלמה	תפקיד: בעלים	תאריך:

שם ומספר תאגיד:	חתימה:		בקרע
שם:	תפקיד:	תאריך:	בעל עניין
פיוטרקובסקי משה דוד	בעלים		בקרע
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		בקרע
שם:	תפקיד:	תאריך:	בעל עניין
פרץ יונתן	בעלים		בקרע
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		בקרע
שם:	תפקיד:	תאריך:	בעל עניין
פרץ מרים	בעלים		בקרע
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		בקרע