

1

1013346

משרד המוסק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
1 09. 2013  
נתקבל  
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14111

שם תוכנית: הרחבות יח"ד קיימות ע"י תוספת קומה מעל בניין קיים קומה מתחת לבניין הקיים, רח' שח"ל 45, גבעת מרדכי ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז ירושלים  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: \_\_\_\_\_  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעוה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעוה אישור השר

תאריך: \_\_\_\_\_  
 יו"ר הוועדה המחוזית

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מספר 14111      שם תכנית: הרחבות יח"ד לבניין מגורים קיים

**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

הרחבות יחידות דיור בבניין קיים שנבנה בשנות ה-70. מאחר ובבניין זה קיימות משפחות צעירות מבקשים להרחיב את יחידות הדיור ולשפר את המבנה הקיים. ההרחבות הינם בכל הבניין כמו כן רוב מוחלט של דיירי הבניין מגישים תוכנית זו. ההרחבות ברכוש משותף בהסכמת כל דיירי הבניין.

**רקע תכנוני לתכנית**

בעבר הוגש היתר מס' 1988/913.2 התכנית אושרה מבקש הבקשה לא המשיכו את הליך ההיתר והתיק נסגר מנהלתית. בבניין זה לא קיימים היתרים מלבד היתר הבנייה המקורי, לא נוצלו כל אחוזי הבנייה וכמו כן לא הוגשו הקלות.

**פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל**

אין עבירות בנייה ולא מתנהלים הליכים משפטיים בבניין זה.

**אחר**

מגישי התכנית הינם בעלי הדירות במגרש זה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות יחידות רח' שח"ל 45 גבעת מרדכי ירושלים.	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
14111	<b>מספר התוכנית</b>	
0.871 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>
• מתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>
4	<b>מספר מהדורה בשלב</b>	
11/08/2013	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	
• תוכנית מתאר מקומית	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
• כן	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	
• ועדה מחוזית		
• לא רלוונטי	<b>לפי סעיף בחוק</b>	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>	
• ללא איחוד וחלוקה	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
• לא	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 218667  
קואורדינטה Y 629983
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: גבעת מרדכי  
רחוב: שח"ל מספר: 45
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- ישוב שכונה רחוב מספר בית  
ירושלים גבעת מרדכי שח"ל 45

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30184	• מוסדר	• חלק מהגוש	16	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות המתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית : י' תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16.7.59
1083	• כפיפות	תוכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1083.	י.פ. 4284	שנה עברית : ט"ז אדר התשנ"ה שנה לועזית : 16/02/1995
ב/5166	• כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית מס' ב/5166 בנושא חניות	י.פ. 6052	21/01/2010
5022	• כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית מס' 5022 בנושא התקנת מעליות	י.פ. 4393	22/03/1996

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל חיימן ישראל	05/12/2012	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל חיימן ישראל	05/12/2012	1	לא רלוונטי	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל חיימן ישראל	05/12/2012	1	לא רלוונטי	1: 100	*מנחה חלקית	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

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.

\*מנחה למעט: גובה הבניין, מס' יח"ד, קווי בניין ונסיגות גג רעפים ושיפועו, גובה קומה עליונה שהינם מחייבים.

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

מגיש התוכנית											1.8.1
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				052-2863380	רח' שח"ל 45 ירושלים				56055973	צבאג אפרים	
			052-8864535	02-5428125	רח' שח"ל 45 ירושלים				6963594	סלומון רגינה	
			050-5956389	077-7097123	רח' שח"ל 45 ירושלים				034206458	חדרי דקלה	
				02-6798470	רח' שח"ל 45 ירושלים				032826307	לרנר אברהם	
				02-6792095	רח' שח"ל 45 ירושלים				042420323	יצחקי יוסף	
				02-6788373	רח' שח"ל 45 ירושלים				027847185	והב אבנר	

יזם בפועל											1.8.2
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			052-2863380	רח' שח"ל 45 ירושלים				56055973	צבאג אפרים		
		052-8864535	02-5428125	רח' שח"ל 45 ירושלים				6963594	סלומון רגינה		
		050-5956389	077-7097123	רח' שח"ל 45 ירושלים				034206458	חדרי דקלה		
			02-6798470	רח' שח"ל 45 ירושלים				032826307	לרנר אברהם		
			02-6792095	רח' שח"ל 45 ירושלים				042420323	יצחקי יוסף		
			02-6788373	רח' שח"ל 45 ירושלים				027847185	והב אבנר		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			1800-350-550	רח' כנפי נשרים 24 ירושלים		קרן קיימת לישראל				• בעלים
			052-2863380	רח' שח"ל 45 ירושלים			56055973	צבאג אפרים		• חוכר
		052-8864535	02-5428125	רח' שח"ל 45 ירושלים			6963594	סלומון רגינה		
		050-5956389	077-7097123	רח' שח"ל 45 ירושלים			034206458	הדרי דקלה		
		050-5956389	077-7097123	רח' שח"ל 45 ירושלים			025133018	הדרי חגי		
			02-6798470	רח' שח"ל 45 ירושלים			032826307	לרנר אברהם		
			02-6798470	רח' שח"ל 45 ירושלים			033822065	לרנר פרח		
			02-6792095	רח' שח"ל 45 ירושלים			042420323	יצחקי יוסף		
			02-6792095	רח' שח"ל 45 ירושלים			041961954	יצחקי יונה		
			02-6788373	רח' שח"ל 45 ירושלים			013848171	והב פנינה		
			02-6788373	רח' שח"ל 45 ירושלים			027847185	והב אבנר		
			02-6296666	כיכר ספרא 1 ירושלים		עיריית ירושלים				

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Roni1968@012.net.il	077-2010309	054-7888793	077-2010309	ראובן ארוזי 1/8 ירושלים	84983	3412365	חיימן ישראל	. אדריכל	• עורך ראשי
Roni1968@012.net.il	077-2010309	050-3069047	077-2010309	רח' השונית 4 אשקלון	1048	312989866	מיכאל שוורץ	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**

הרחבות יחידות דיור לבניין מגורים קיים ע"י תוספת קומה מעל ומתחת לבניין הקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לחפירת קומה במפלס 9.00- לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס שמעל.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספות בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 2.2.4 קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחת.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבנייה בהיקף של 1123.23 מ"ר, מתוכם 960.98 מ"ר שטחים עיקריים ו- 162.25 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.6 קביעת מסי יח"ד ל-6 יח"ד.
- 2.2.7 הגדלת מספר הקומות המרבי מ-3 קומות ל-5 קומות כאשר 2 קומות מעל ה-0.00 ו-3 קומות מתחת ל-0.00.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.871 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
*לאחר הסבת שטח עקרי לשרות	960.98		+570.04	*390.94	מ"ר	מגורים
	6		0	6	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				יעוד	תאי שטח
		1,2	עצים לשימור ועקירה		
				1	מגורים ב'
				2	דרך מאושרת

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
89.80%	782.10	מגורים ב'		89.80%	782.10	מגורים 5
10.20%	88.90	דרך מאושרת		10.20%	88.90	דרך מאושרת
100%	871.00	סה"כ		100%	871.00	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	<b>מגורים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>

### 1. הוראות בניוי:

(א) תותרנה תוספות בנייה כדלקמן:

- א. תותרנה תוספות בנייה במפלסים  $-6.00, -3.00, 0.00$  לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- ב. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים במפלס  $+3.00$  לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- ג. תותר תוספת קומה מתחת לבניין הקיים במפלס  $-9.00$  לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה מעליהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (ב) הממ"דים ו/או החדרים המחוזקים יחשבו כשטחי שירות.
- (ג) מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור.  
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

### 2. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן בתאום עם מהנדס העיר בהתייחס לאותו סוג אבן קיימת בבניין.

### 3. מתקנים על הגג:

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

### 4. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין והחומרים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:  
העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך חנייה. מיון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות וטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.  
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

#### 5. חניה:

מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום בזמן אישור התכנית.

#### 6. הלחול מי נגר:

בתכנית הנ"ל יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון : חצץ, חלוקים וכו')

#### 7. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

#### 8. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש והדוודים כשהם צמודים לגג המשופע.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

#### 9. מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

#### 10. רשות העתיקות:

על פי חוק העתיקות, התשל"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.

#### 11. פסולת בניין:

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**12. שמירה על עצים בוגרים-עצים לעקירה/שימור:**

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- ג. העצים המסומנים בתשריט 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. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:
- נטיעת 2 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום/גן מקצועי.
- נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

**13. סטייה ניכרת:**

- א. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב (עד לסטייה של 0.50 מ') וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קווי הבניין המופיעים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. מספר הקומות המופיעים בנספח הינם מחייבים, הגדלת מספר הקומות יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. שלבי הביצוע הינם מחייבים וכל שינוי בשלבי הביצוע יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א.	רוחב הדרך תהיה כמצויין בתשריט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) * *	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמפורט בתשריט				3	2	7.39 מ' וכמפורט בנספח מס' 1	8	6	46	144%	1123.23	124.75	593.11	37.50	367.87	782.1	1	מגורים ב'

הערות לטבלה:

\* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
 \*\* גובה רום הגג, גובה המרזב הינו 5.80 מ'

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 727.94 כמצויין בנספח מס' 1.

**6. הוראות נוספות****היטל השבחה**

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

**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ועל פי כל דין.

**הוראות רישום:**

מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) כתנאי להיתר בנייה שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

**6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה:**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

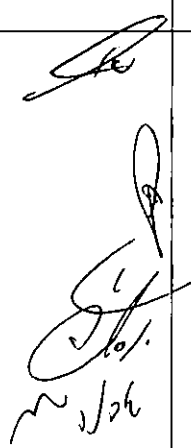
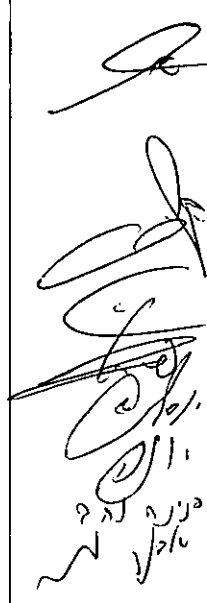

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. הבנייה בעמודות תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים. ב. הבנייה במרתף תבוצע בהינף אחד בנפרד מהעמודות. ג. הבנייה על הגג תבוצע בהינף אחד בנפרד מהעמודות ומהמרתף.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4/8/13			56055973	צבאג אפרים	מגיש התוכנית
			6963594	סלומון רגינה	
			034206458	הדרי דקלה	
			032826307	לרנר אברהם	
			042420323	יצחקי יוסף	
			027847185	והב אבנר	
4/8/13			56055973	קרן קיימת לישראל	בעלי עניין בקרע
			6963594	צבאג אפרים	
			034206458	סלומון רגינה	
			025133018	הדרי דקלה הדרי חגי	
			032826307	לרנר אברהם	
			033822065	לרנר פרח	
			042420323	יצחקי יוסף	
			041961954	יצחקי יונה	
			013848171	והב פנינה	
			027847185	והב אבנר	
	עיריית ירושלים				
		חיימן ישראל אדריכל ערים מ.ר. 84983	3412365	אדריכל חיימן ישראל מ.ר. 84983	עורך התוכנית