

1013405

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

תכנית מס' 101-0051052

הרחבת דיור רח' צוקרמן 514 נווה יעקב, י-ם

משרד הפנים  
לשכת התכנון מחוז י-ם

16-12-2013

נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מתן תוקף

הפקדה

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
2.10.13  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש  
 התכנית נקבעה טעונה אישור הש

תאריך חותמת הועדה המחוזית

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

## דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע. לתכנית המוגשת יש הסכמה מבורכת של מרבית דיירי הבנין.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

הבנין הקיים הינו מבנה מגורים בן 8 קומות מעל קומת מרתף (הכוללת מקלט ודירת מגורים ומעליה קומת הכניסה הכוללת 2 יח"ד, לובי כניסה, וחדרי שירות לבנין), בבנין קיימות 33 יח"ד מאושרות, בכל קומה קיימת דירות, שטח ממוצע של הדירות 59 מ"ר, מטרת התכנית הרחבת דיור בעמודות שלימות ב 4 האגפים ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ותוספת מרפסות לרווחת הדיירים. הבניה הינה על רכוש משותף יצויין שמרבית הדיירים הן משפחות צעירות מהמגזר דתי/חרדי ממוצע 6-8 נפשות בדירה, המשוועות להרחבת זן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

התכנית החלה במקום 1978א, תכנית מפורטת למזרח השכונה, קיימת גם תכנית 3907 המציעה הרחבות לבנינים קיימים ולא כוללת בתוכה את הבנינים הגבוהים.  
רקע תכנוני לתכנית: למבנה צורה תכנונית מיוחדת, ותוספות הבניה שומרות על יחודיות המבנה ואינן פוגעות בצורתו, כמו"כ תוספות הבניה לא פוגעות בפרטיות של כל דירה כפי שקיים היום ואין היזק ראייה, צורת ההרחבה של הדירות מאפשרות תכנון פנימי נכון ויעיל,  
התכנית מציעה הרחבות בכל האגפים לכלל הדירות, בחזית הצפונית ההרחבה תגיע עד 30 ס"מ מגבול השצ"פ. למבנה היתר בניה מקורי משנת 1973 שמספרו: 22486.  
פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:  
המבנה נבנה על פי היתר בניה, בנין מטופח ושמור. לא קיימות חריגות בניה למעט בנית סככה בקומת קרקע המסומנת לפירוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת דיור רח' צוקרמן 514 נווה יעקב, י-ם

מספר התכנית 101-0051052

1.2 שטח התכנית 1.612 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25/11/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 223183  
 קואורדינאטה Y 639123

**1.5.2 תיאור מקום**

בנווה יעקב פניה ימינה מרח' ראשי מעגלות הרב פרדס

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צוקרמן ברוך	514	א

שכונה נווה יעקב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30647	מוסדר	חלק	10	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א / 1978	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל	2390	11	01/12/1977

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		יתר ההוראות בתוכנית 1978א ממשיכות לחול.			
3907	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית 3907.	3909	3325	08/08/1991
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 ממשיכות לחול.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 3907 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תכנית מק/ 3907 א'.	4644		05/1998
מק 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א'. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	0		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת				בהוראות התכנית כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילן אפרת			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	31/01/2013	אפרת אילן		31/01/2013	נספח הבינוי מנחה למעט גובה, קווי בנין, מספר קומות, ומספר יחידות דיור, הריסה ודירוג בקומה עליונה שהינם מחייבים.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	21/11/0013	מיכאל שוורץ	מחוזית	25/11/2013		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משה פרץ			ירושלים	צוקרמן (ברוך 1)	514	02-5838416	02-5838416	

הערה למגיש התכנית:

תקנון זמין  
מונה הדפסה 17

(1) הערה: מגיש התכנית הינו גם בעל ענין בקרקע.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תקנון זמין  
מונה הדפסה 17

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מ.מ.י. מ.מ.י.		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	אילנה אדלר			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5857072	02-5838416	
חוכר	יוחנן אדלר			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5857072	02-5838416	
חוכר	אסתר אדרי			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5851098	02-5838416	
חוכר	שמעון אדרי			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5851098	02-5838416	
חוכר	אירן אליסיאן			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-7660097	02-5838416	
חוכר	יוסף אליסיאן			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-7660097	02-5838416	
חוכר	אלאונורה אנדרושצ'אק			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	ניקולאי אנדרושצ'אק			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	ספיה בגון			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-6564938	02-5838416	
חוכר	רבקה בורצקי			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	אליעזר בן יעקב			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-7852385	02-5838416	
חוכר	רחל בן יעקב			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-7852385	02-5838416	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מאיר בן שמעון			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-7892009	02-5838416	
חוכר	אשרת בן שמעון (אפללו)			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-7892009	02-5838416	
חוכר	חיה אוה ברנשטיין			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-5749402	02-5838416	
חוכר	חיים ברנשטיין			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	אלנה גלזברג			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5834895	02-5838416	
חוכר	יורי גלזברג			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	ולדימיר גרבובי			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	אברהם גרודה			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	לאה גרודה			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	אברהם יצחק דונט			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-5260812	077-5260812	
חוכר	אסתר רבקה דונט			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-5260812	077-5260812	
חוכר	שרה וולפין			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	נחמה דבורה וינוקור			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	משה ורביצקי			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	שרה חנון			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	אזנגו טקלה			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	טאדסה טקלה			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	ליבה אירינה יארנצב			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	אודליה ירמי			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-4148810	02-5838416	
חוכר	לירון ירמי			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-4148810	02-5838416	
חוכר	אברהם ישעיהו ישניסקי			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-4009262	02-5838416	
חוכר	אול לויטן(קורוצקין)			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	שלמה מטה			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	סופיה מלכוב			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	קלאודיה מלכוב			ירושלים	ירושלים	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	אלאונורה פרומן			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	משה פרץ			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	אסנת פרץ (דבש)			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	



תקנון זמין  
מונה הדפסה 17



תקנון זמין  
מונה הדפסה 17



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אמיליה צאל			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	077-9520342	077-9520342	
חוכר	זויה ציאנובסקי			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	מיכאל קורוצקין			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	מיכאל רוגוב			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-6561397	
חוכר	שרה רוגוב			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	אורה סווטלנה רוזנברג			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	אליהו רוזנברג			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	077-2345657	
חוכר	דב רוזנצוויג			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5850083	
חוכר	יעקב וארוסלב שוב			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	מרים שוב			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5838416	
חוכר	בוריס שיינין			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5851361	
חוכר	לאה שיינין			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-5851361	
חוכר	אלא שפיר			ירושלים	צוקרמן ברוך	514	02-5838416	02-6563986	



תמונת זמין  
מונה תדפסה 17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	08176		ירושלים	יהודה	14	02-5714288	02-5862404	shmoeli2@neto.net.il
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	מירי שמואלי	40617		ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288	02-5862404	shmoeli2@neto.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002	02-6483683	



תמונת זמין  
מונה תדפסה 17

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוספת קומה והרחבות יח"ד קיימות בבניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד'
2. קביעת בינוי לתוספות בעמודות ליח"ד קיימות בבניין לשם הרחבתן.
3. קביעת בינוי לתוספת קומה בנסיגה לשם הרחבת יח"ד קיימות מתחתן.
4. הגדלת מספר הקומות מ- 8 קומות מעל קומת מרתף ל-9 קומות מעל קומת מרתף.
5. קביעת קווי בניין לתוספת הבנייה כאמור.
6. הגדלת שטחי הבניה מ 2470.95 מ"ר ל 4320.95 מ"ר מתוכם שטח עיקרי 3635.38 מ"ר, ו-685.57 מ"ר, שירות..
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה בתחום המגרש.
9. קביעת הוראות בגין פרוק סככה בקומת קרקע.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.612



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
עפ"י תכנית 1978 א' מוצע יח"ד ועפ"י היתר 22486 מ 39 יח"ד בפועל קיימות 33 יח"ד, ובתכנית זו אין תוספתנה יח"ד	+33			33	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י תכנית 1978 א' מוצע 2244.42 מ"ר ועפ"י היתר 22486 מתאריך 11.2.74 מוצע 2242.48 מ"ר	+3,635.3 8		+1,393	2,242.38	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
200	מגורים ד'
101,100	שטח ציבורי פתוח

  

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
200	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לעקירה
100	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
200	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לשימור
100	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
200	מגורים ד'	להריסה
200	מגורים ד'	קו בנין עילי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,031	63.96
שטח ציבורי פתוח	581	36.04
סה"כ	1,612	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
63.80	1,025.25	מגורים ד'
36.20	581.77	שטח ציבורי פתוח
100	1,607.03	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הסככה המסומנת בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תפורק כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות נשוא ההיתר, שבחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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> <p>קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>הנסיגות בקומה העליונה ובכל הקומות עבור מרפסות הינן מחייבות, וסטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>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</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. -תותר סגירת מרפסות בזכוכית ואלומיניום בצורה אחידה כפי המסומן בנספח בינוי מס' 1.</p> <p>- תותר הקמה של מרפסות פתוחות, מרפסות בקומת הגג ומרפסות זיז.</p> <p>כפי המסומן בנספח בינוי מס' 1.</p>
ו	פסולת בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים ד'
ז	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשריד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכד.</p> <p>- תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>-תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>- 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>- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>- 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>- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
י	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם לסימון בתשריט.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

שטח ציבורי פתוח	4.2
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח	א
ההוראות לגבי שטח ציבורי פתוח יהיו בהתאם לתכנית מס' 1978 א' המאושרת במקום.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								צידו- ימני	צידו- שמאלי	עיקרי	ש"ח	עיקרי	ש"ח	ש"ח		בניה
(4)	(4)	1	(3) 9	(2) 26.68	20	33	45	419	4320.95	160	208	525.57	3427.38	(1) 1031	200	מגורים די'



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 17



תכנון ומתן  
מונה הדפסה 17



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



קומות עמודים מפתש (%)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
		קדמי (4)	אחורי (4)		
(5) 4.6	1	(4)	(4)	200	מגורים ד'

תכנון זמין  
הדפסה 17

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

**הערה ברמת הטבלה:**

י' אחוזי בניה, תכסית, וצפיפות מחושבים מתוך שטח ייעוד מגורים ד'-תא שטח 200 י' שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטח המגרש הוא ללא שטח השצ"פ.
- (2) גובה זה כולל מעקה גג הבנין ומעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג עד לגובה 28.25 מ'.
- (3) מס' הקומות לא כולל חדר מכוונות/חדר מדרגות יציאה לגג.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) קומה: קומת כניסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר



ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ככל הניתן, מי הנגר מתחם התכנית יופנו לשצי"פ הנמצא מצפון לתכנית, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

תכנון זמין  
מזנה הדפסה 17

### 6.2 שמירה על עצים בוגרים

#### סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה

- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט הינם לשימור, דהיינו: 8 עצים לשימור, 3: עצי אורן (מס' 1, 3) בשצי"פ צד צפון.

1 עץ נוי (מס' 9) צד מערב. 2 עצי נוי (מס' 6, 7) צד דרום, גבול שצי"פ, 1 פלפלון (מס' 4) צד מזרח. 1 ברז מרשים (מס' 5) צד דרום-מזרח.

אסורה עקירתם או פגיעה בהם, הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 17

--העצים המסומנים בתשריט לעקירה, דהיינו: 2 עצים: 1 אורן (מס' 10) צד צפון בתחום בלוק אקליפטוס (מס' 8), צד דרום מערב, תחום בניו. ייעקרו ע"י עיריית ירושלים על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק.

פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת 5 עצים חלופיים גודל 9, גובה מזנה הדפסה 17. 4.5 מ', בפיקוח אגרונום/ גן מקצועי.

-באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.

### 6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 17

מספר שלב	תאור שלב	התנייה	מונה הדפסה 17
7	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה בנפרד, לא תותר בניה בשלבים. הבנייה על הגג תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: משה פרץ	סוג: תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:



712(11)

בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י. מ.מ.י.	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	

תכנון זמין  
 מונה הדפסה 17

בעל עניין בקרקע	שם: אילנה אדלר	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: יוחנן אדלר	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



בעל עניין בקרקע	שם: אסתר אדרי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

תכנון זמין  
 מונה הדפסה 17

בעל עניין בקרקע	שם: שמעון אדרי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: אירן אליסיאן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: יוסף אליסיאן	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



בעל עניין בקרקע	שם: אלאונורה אנדרושצ'אק	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

תכנון זמין  
 מונה הדפסה 17

בעל עניין בקרקע	שם: ניקולאי אנדרושצ'אק	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: ספיה בגון	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

<b>שם:</b> רבקה בורצקי	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>שם:</b> אליעזר בן יעקב	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> רחל בן יעקב	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> מאיר בן שמעון	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> אשרת בן שמעון (אפללו)	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>שם:</b> חיה אוה ברנשטיין	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> חיים ברנשטיין	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> אלנה גלזברג	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> יורי גלזברג	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>שם:</b> ולדימיר גרבובי	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> אברהם גרזדה	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> לאה גרזדה	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

בעל עניין בקרקע	שם:	אברהם יצחק דונט	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

בעל עניין בקרקע	שם:	אסתר רבקה דונט	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	שרה וולפין	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	נחמה דבורה וינקור	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	משה ורביצקי	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

בעל עניין בקרקע	שם:	שרה חנון	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	אזנגו טקלה	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	טאדסה טקלה	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	ליבה אירינה יארנצב	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

בעל עניין בקרקע	שם:	אודליה ירמי	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	לירון ירמי	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	אברהם ישעיהו ישונסקי	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

<b>שם:</b> אול לויטון(קורוצקין) שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>שם:</b> שלמה מטה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> סופיה מלכוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> קלאודיה מלכוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> אלאונורה פרומן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>שם:</b> משה פרץ שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> אסנת פרץ (דבש) שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> אמיליה צאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> זוויה ציאנובסקי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>שם:</b> מיכאל קורוצקין שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> מיכאל רוגוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> שרה רוגוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	אורה סווטלנה רוזנברג	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 17

בעל עניין בקרקע	שם:	אליהו רוזנברג	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	דב רוזנצוויג	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	יעקב וארוסלב שוב	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	מרים שוב	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 17

בעל עניין בקרקע	שם:	בוריס שיינין	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	לאה שיינין	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

בעל עניין בקרקע	שם:	אלא שפיר	סוג:	חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

עורך התכנית	שם:	אילן אפרת	סוג:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		27.11.13

אילן אפרת  
מנהל הדפסה 17



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 17

עורך התכנית	שם:	מירי שמואלי	סוג:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		16.12.13

מירי שמואלי  
אדריכלות  
רשיון/ת/0617  
טל: 0504136199