

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14321
שם תוכנית: פינוי בינוי ברח' מכור מס' 7, שכל קטמון, 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 <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר	
תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית:	

דברי הסבר לתכנית

מס' התכנית: 14321, שם התכנית: **פינוי בינוי ברח' מכור מס' 7, שכ' קטמון, ירושלים.**

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

מדובר בתכנית פינוי – בינוי: הריסת בניין קיים שנבנה בשנות ה-50, בן 2 קומות ו-4 יחידות דיור וקביעת הוראות לבניית בניין חדש עפ"י ההנחיות התכנית להתחדשות עירונית לאזור.

רקע תכנוני לתכנית

בשנת 1980, אושרה **תכנית מפורטת מס' 2696** שמטרתה היתה בין היתר בסעיף א': שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד, ובסעיף ה', איחוד וחלוקה מחדש. התכנית קבעה איחוד של החלקות 2 ו-148 בגוש 30143, למגרש חדש מס' 1. עד היום לא בוצעה תצ"ר במקום, אבל איחוד החלקות למגרש חדש מס' 1 החלה בשטח, מופיע גם ברישום מקרקעין "בלשכת רישום מקרקעין ירושלים".

בשנת 2002 אושר שינוי **תב"ע מס' 7295** שמטרתה:

- 1- תוספת בנייה בחזית דרום מערבית של הבניין לשם הרחבות דיור קיימות.
 - 2- תוספת 2 קומות לשם תוספת 4 יחידות דיור.
 - 3- הגדלת מס' קומות מרבי מ-2 קומות ל-4 קומות.
- הזכויות לא מומשו עד כה.
התכנית מיישמת את עקרונות תכנית האב לשכונת גוננים.

אין תיקי רישוי בחלקה

התכנית הנ"ל מציעה בניין בן 7 קומות מעל 2 קומות חניה תת-קרקעיות לחנייה ומחסנים עבור 14 יחידות דיור חדשות וסך שטחי בניה המרביים של 2,500 מ"ר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

על המגרש קיים מבנה משנות ה-50 שהתכנית מציעה להרוס עפ"י הנחיות של "תכנית אב לשכונת גוננים"

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

פינוי בינוי ברח' מכנור מס' 7, שכל' קטמון, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

14321

מספר התוכנית

587 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

7 בדצמבר 2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

219.375

קואורדינטה X

629.280

קואורדינטה Y

בניין בין 2 קומות ו- 4 יחידות דיור ברח' מכנור מס' 7, שכל' קטמון, ירושלים.

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

ירושלים נפה
 ירושלים יישוב
 קטמון שכונה
 מכור רחוב
 7 מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	• מוסדר	• חלק מהגוש	2,148	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
30143	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7295	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

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 הוראות תכנית מתאר 62.	687	16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט
2696	כפיפות/ שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות איחוד וחלוקה מתכנית 2696. הוראות תכנית 2696 לעניין איחוד וחלוקה תחולנה על תכנית זו. שאר ההוראות מתכנית 2696 מבוטלות בתחום תכנית זו.	2654	28-08-1980 ט"ז אלול ה'תשמ"מ
7295	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 7295.	5073	8-05-2002 כ"ו אייר ה'תשס"ב
מק/ 5022 א'	כפיפות	תכנית זה אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	30-01-2000 כ"ג שבט ה'תש"ס
5166 ב'	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	6052	21-01-2010 ו' שבט ה'תש"ע

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	7-12-2014	אדר' דורית גורן	הוועדה המחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	7-12-2014	אדר' דורית גורן	הוועדה המחוזית	
*נספח בינוי	מחייב חלקית	1:100	לא רלוונטי	1	7-12-2014	אדר' דורית גורן	הוועדה המחוזית	

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.

* הנתונים הבאים: מספר יחידות דיור מרבי, קווי בנין מירבי, מס' קומות, גובה בינוי ונסיגות הינם מחייביים.

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	סולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אלול מרסל מרדכי	001041862				רח' מכונר 7 ירושלים		053-7736347		yossi685@gmail.com	

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים		הדסה סלוטקי שלמה סלוטקי	9799057 0551465					050-4239513		dasi11@013net.net
• בעלים		אלול מרסל מרדכי	001041862					053-7736347		yossi685@gmail.com
• בעלים		יעקב שחר	757316				02-5665913			shahar.jacob@gmail.com
• בעלים		מאיר אלימלך	68519719							yossi685@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	דורית גורן	017725276	25192		ת.ד. 2193 ירושלים 91021		02-6247347	052-2602770	052-2602770	doritag@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	אלסטר ראובן	2408938	502		כנפי נשרים 68 - ירושלים		02-6522294		02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

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**

פינוי בינוי ברח' מכזור מס' 7, שכ' קטמון, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ד'.
- 2.2.2 קביעת הוראות בגין הריסה של בניין קיים ובניית בניין חדש.
- 2.2.3 קביעת הוראות להקמת בניין חדש בן 7 קומות (קומות 5, 6 ו-7 בנסיגה) מעל המפלס 0.00, מעל 2 קומות מרתף לחנייה ומחסנים תת קרקעית.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המרביים בחלקה וקביעתם ל- 2,510.00 מ"ר, (מתוכם 1,240.00 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 1,270.00 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת מספר יחידות דיור ל- 14 יח"ד.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולהעתקה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין בניין להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם **0.587**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאוסר עפ"י תב"ע 7295	1,240.00		+ 560.00	680.00	מ"ר	מגורים
	14		+ 6	8	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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
מבנה להריסה	עצים לעקירה והעתקה			
1	1		1	מגורים ד'

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	587.00	אזור מגורים ד'		100	587.00	אזור מגורים 2 מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד'		4.1.1
		שימושים
		מגורים
		הוראות
		א.
1.	תותר הריסת מבנה קיים לשם הקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים הכל בהתאם למסומן בנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום (קו בניין), בקו נקודתיים בצבע אדום (קו בנין עילי לבליטות) וקווי הבניין המסומנים בתשריט ב-2 קווים נקודה בצבע אדום (קו בניין תחתי).	בינוי
2.	מספר קומות המרבי של הבניין יהא 7 קומות (קומות 5, 6 ו-7 בנסיגה) מעל 2 קומות חנייה ומחסנים. מפלס הכניסה יהיה בגובה אבסולוטי: $+0.00 = +743.23$ גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח בינוי (נספח מס' 1), בהתאם לנספח בינוי. גובה הקומות הוא 2.80 מ' נטו לקומה.	
3.	מספר יחידות דיור בבניין יהא 14 יחידות דיור.	
4.	תותר בניית מחסנים כמספר יח"ד במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת-קרקעיים וללא חלונות.	
5.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, עומק הנסיגות בקומות 5 ו-6, עומק הנסיגה בקומה 7, מס' יחידות דיור וקווי בניין.	
6.	החלוקה הפנימית שעל פי נספח הבינוי אינה מחייבת, וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ומשטח הבנייה המרביים ולא תתווספנה יחידות דיור.	
7.	בין הבניינים וגבול השכונה לא יותרו שפכים ומסלעות. יש לבצע אך ורק קירות תמך או גדרות.	
8.	גובה קירות בנויים בקו המגרש גדר היקפית חיצונית בחזיתות הקדמית והקדמית מישנית או בחזית הפונה לשצ"פ לא יעלה על 110 ס"מ מפני מפלס הקרקע הגובלת בחלקה בכל נקודה גובה קירות בנויים בשטח שבין הבניין לקו המגרש בחזיתות הקדמית והקדמית מישנית או בחזית הפונה לשצ"פ לא יעלה על גובה הגדר היקפית חיצונית. מעל גובה זה תותר הקמת גדר חיה או מעקה מתכת קל או עץ או שילוב ביניהם, בגובה מרבי של 105 ס"מ. קיר תומך או קיר גדר יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ-3 ס"מ.	
9.	גובה קירות תומכים שאינם פונים לחזיתות הקדמית והקדמית מישנית לא יעלה על 3 מ' גובה. אם יש צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יש לבנות סדרה של קירות שהמרחק ביניהם לא יקטן מ-1 מ'. לא תותרנה מרפסות זיזיות בחזית הקדמית והקדמית מישנית לחלקה. לא תותרנה מרפסות זיזיות החורגות מעבר לקווי הבניין. תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ'. סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין בכפוף ובהתאם לתקנות בנושא. בצלעות המרפסת שאינן צמודות לבניין תותר בניית מעקות מתכת או זכוכית או עץ או שילוב שלהם בלבד.	
10.	יתרו חלונות ופתחים מלבניים אנכיים או אופקיים, בעלי משקוף אופקי או קשת ששטחם אינו עולה על 2.50 מ"ר ויחס בין צלעותיהם הינו 1:2 לפחות. עבור פתחים מרחבים מוגנים בחזיתות הבניין ינתן פתרון עיצובי כך שחזותו הכוללת של הפתח תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים במרחבים מוגנים, ממ"ד או ממ"ק הנמצאים בחזיתות הבניין.	

			11. חל איסור מוחלט על הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה. חל איסור מוחלט על הצבת צלחות ו/ או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. אישור חומרי הגמר של האלמנטים שונים הוא בסמכות מהנדס העיר.
ב.	פסולת בנין	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.
ג.	תנאים למתן היתר בניה:	1.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
		2.	כחלק מהבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.
		3.	תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.
		4.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
		5.	תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
		6.	תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
		7.	תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
		8.	תנאי למתן היתר בניה הוא: ❖ אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור התוספות לרשת המים במידה הצורך. ❖ כל העבודות יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.
		9.	תנאי למתן היתר בנייה, מתן פתרון אוורור לחניון תוך המבנה לשביעת רצון המחלקה לאיכות הסביבה שבעיריית ירושלים.
		10.	ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.
ד.	רשות העתיקות	1.	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ה.	מתקני חניה:	1.	מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה אך לא פחות מהמוצג במסמכי התכנית.
		2.	הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים ליחידות הדיור, בהתאם לתקן החניה בשטח.
		3.	תותרנה כניסה לחניה תת-קרקעית עם מעלית לרכב, ללא רמפות בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ב-2 קווים נקודה בצבע אדום (קו בניין תחתי)
ו.	מבנה להריסה:	1.	המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה, ויהרס כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונו.
ז.	קולטי שמש על הגג	1.	בגגות שטוחים ישולבו קולטים לדודי שמש ומתקני טכניים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
		2.	תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבניין אל הגג לטיפול במתקנים טכניים.
ח.	סטייה ניכרת	1.	מס' יחידות דיור המרבי בתכנית זו הוא מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

2.	קווי בניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בנין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.		
3.	כל שינוי בגובה הבינוי בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1, הינן סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.		
4.	כל שינוי בנסיגות בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1, הינן סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.		
5.	לא תותרנה סגירת מרפסות בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.		
6.	לא תותרנה מרפסות זיזיות בתחום התכנית מעבר לקווי בניין המאושרים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.		
7.	כל שינוי מהוראות עיצוב אדריכלי ע"פ תכנית אב לשכונת גוננים, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.		
ט.	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים להעתקה / עקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:		שמירה על עצים בוגרים עצים שימור ועצים לעקירה:
1.	א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. סקר ונספח העצים המסומנים על פי סעיף 2.א. ו-3.א. יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.		
2.	א. <u>6 עצים להעתקה:</u> 1 חרוב מצוי (מס' 3). 2 פיקוס התאנה (מס' 6, 7). 3 רימון מצוי (מס' 9 - 11). יועתקו לפינות המגרש.		
	ב. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.		
3.	א. <u>5 עצים לעקירה:</u> 2 אילנתה (מס' 2, 5). 1 וושנגטוניה (מס' 4). 1 פלפלון דמוי אלה (מס' 8). 1 תמר מצוי (מס' 1).		
	ב. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת 2 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום		
	באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.		
	נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.		
י.	יתרו לפחות 15% 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).		חלחול מי נגר
יא.	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.		חפירה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ד'	1	587.00	1,240.00	406.00	-	864.00	2,510.00	428	14	20	40%	23.70 מ' = 766.93	7	2	כמסומן בתשריט			

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

- מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 0.00 מ' = 743.23 מ' כמצוין בנספח מס' 1.
- גובה הבנייה המרבי כולל מעקה הגג מעל למפלס הכניסה הקובעת הוא 23.70 מ' = 766.93 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ורישום**

עפ"י הוראות תכנית 2696 שאושרה ב- 20-05-1980, חלות ההוראות הבאות על מגישי התכנית זו מיד עם אישורה כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח:

1.	תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
2.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית - זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אלול מרסל מרדכי	חתימה: אלול מרסל	תאריך: 10/12/14
--------------	---------------------	------------------	-----------------

עורך התוכנית	שם: אדר' דוריתה גורן	חתימה: דורית גורן	תאריך: 7.12.2014
--------------	----------------------	-------------------	------------------

דורית גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192

יזם בפועל	שם: לא רלוונטי	חתימה:	תאריך:
-----------	----------------	--------	--------

בעלי עניין בקרקע	שם: הדסה סלוטקי שלמה סלוטקי	חתימה: רבקה סלוטקי	תאריך: 10/12/14
	שם: אלול מרסל מרדכי	חתימה: אלול מרסל	תאריך: 10/12/14
	שם: יעקב שחר	חתימה:	תאריך: 10/12/14
	שם: מאיר אלימלך	חתימה: מאיר אלימלך	תאריך: 10/12/14