

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

תכנית מס' 101-0076299

תוספת יח"ד והרחבת דירות בבנין קיים ברח' נחמיה 5, כרם אברהם, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר   
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות בעבור 2 יח"ד חדשות, יצירת חזית אחידה ע"י סגירת מרפסות, ובחלקן הכשרת סגירות קיימות באופן אחיד, תוספת מעלית בפיר מדרגות קיים ותוספת עמודת ממדי"ם והרחבת הדירות באגף אחורי. חזיתות הבנין הקיימות מסומנות לשימור במסמכי התכנית והפתחים בחזיתות החדשות המוצעות, יותאמו לפתחים הקיימים ולסגנון הבינוי הקיים. לא קיים הליך משפטי, ומה שקיים בפועל ואינו מוצע בתכנית זו, הינו מסומן להריסה. הבניין נבנה לפני שנת 1948, ומצ"ב תיק קדם תיעוד. חשוב לציין שהבנין לא מסומן בכרטסת כבנין לשימור קיימים בו ערכים לשימור. מצ"ב חו"ד שפ"ע מצ"ב חו"ד תושי"ה,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



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

תוספת יח"ד והרחבת דירות בבנין קיים ברח' נחמיה  
5, כרם אברהם, ירושלים

101-0076299

0.353 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית  
שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220544 קואורדינאטה X

633343 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברחוב נחמיה בשכונת כרם אברהם.

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 | נחמיה | 5        |       |

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלק בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-----------------|
| 30080    | מוסדר   | חלק           | 187                 |                 |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס             | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 1358              | ביטול   | מבטלת בתחומה          | 2004               | 222                     | 28/04/1974 |
| 5022              | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית | 4393               | 2390                    | 22/03/1996 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
|                   |         | 5022. הוראות תכנית 5022 ממשיכות לחול.                                  |                    |                         |            |
| 5166 / ב          | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב'. הוראות תכנית 5166/ב' ממשיכות לחול.      | 6052               | 1593                    | 01/2010    |
| 62                | ביטול   | מבטלת בתחומה   | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |
| מק/ 5022 / א      | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א' ממשיכות לחול. | 4847               |                         | 30/01/2000 |



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 17



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 17



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 17

**נספחים ומסמכים נלווים**

**1:7**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עליכה | עורך המסמך  | גורם מאשר    | תאריך יצירה | תיאור המסמך   | נכלל |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|---|------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | אילן אפרת   |              |             |   | כן   |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250    | 1                   |             | אילן אפרת   |              |             | תשריט מצב מוצע  | לא   |
| בינוי חלקית          | מחייב |          | 1                   | 30/03/2014  | אפרת אילן   | וועדה מחוזית | 31/03/2014  | נספח הבינוי מחייב לענין גובה, קווי בנין, מספר קומות, והוראות שימור. | לא   |
| מצב מאושר            | רקע   | 1:250    | 1                   | 22/01/2012  | מיכאל שוורץ |              | 03/02/2013  |   | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



| מקצוע/<br>תואר | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
|                | רינה הס * |               |          | ירושלים | נחמיה (1) | 5   | 02-5862404 | 02-5862404 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: \* באמצעות עו"ד מנשה ודגנית הס עיי ייפוי כח.

תכנון זמין  
מועד הדפסה 17

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



| סוג   | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------------------|---------------|----------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | נתנאל אביאלי      |               |          | ירושלים | נחמיה | 5   | 02-5824582 | 02-5824582 |       |
| בעלים | אביגדור גולדשטיין |               |          | ירושלים | נחמיה | 5   | 02-5817119 | 02-5817119 |       |
| בעלים | פרומה גולדשטיין   |               |          | ירושלים | נחמיה | 5   | 02-5817119 | 02-5817119 |       |
| בעלים | רינה הס *         |               |          | ירושלים | נחמיה | 5   | 02-5862404 | 02-5862404 |       |
| בעלים | יוחנן שור         |               |          | ירושלים | נחמיה | 5   | 02-5810147 | 02-5810147 |       |
| בעלים | מרים שור          |               |          | ירושלים | נחמיה | 5   | 02-5810147 | 02-5810147 |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: \* באמצעות עו"ד מנשה ודגנית הס עיי ייפוי כח

תכנון זמין  
מועד הדפסה 17

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר      | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|---------------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכל              | עורך ראשי | אילן אפרת   | 08176         |          | ירושלים | יהודה    |     | 02-5714288 | 02-5862404 | shmoeli2@neto.net.il |
| הנדסאית<br>אדריכלות | עורך ראשי | מירי שמואלי | 40617         |          | ירושלים | הרב פטאל | 7   | 02-5714288 | 02-5862404 | shmoeli2@neto.net.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | מיכאל שוורץ | 1048          |          | ירושלים | טהון | 14  | 02-6413002 | 02-6483683 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 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 והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת של 2 קומות, קומת מרתף חלקית, 2 יחידת דיור חדשות והרחבת יחידות דיור קיימות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות ממפלס ה- 0.0 ל-5 קומות ממפלס ה- 0.0 ומעל קומת מרתף חלקית.
3. קביעת קווי בניין לתוספת הבנייה כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה ל- 872 מ"ר מתוכם 710 מ"ר שטח עיקרי, ו- 162 מ"ר שטח שירות.
5. הגדלת מספר יחיד וקביעתם על 8 יחיד.
6. קביעת הוראות בגין הריסה
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 0.353



| הערות  | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר | ערך  | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|-------|------------------------------|--------------|------|----------------|
|  | מפורט             | מתארי |                              |              |      |                |
| מצב מאושר בהתאם לצו משותף. אינו מהווה אמירה סטטוטורית. | 8                 |       | +2                           | 6            | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| קיים בפועל. אינו מהווה אמירה סטטוטורית.                | 710               |       | +344                         | 366          | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**



| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 200     |

  

| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 200            |
| להריסה              | מגורים ג' | 200            |
| קו בנין עילי        | מגורים ג' | 200            |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 3  | 353 | 100    |
| סה"כ      | 353 | 100    |



| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 342.69    | 100          |
| סה"כ      | 342.69    | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|                 |       |
|-----------------|-------|
| מגורים ג'       | 4.1   |
| שימושים         | 4.1.1 |
| מגורים          |       |
| הוראות          | 4.1.2 |
| הוראות בינוי    | א     |
| גגות            | ב     |
| חניה            | ג     |
| שימור           | ד     |
| הריסות ופינויים | ה     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ותר תוספת 2 קומות ל-2 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות וכן תוספת קומת מרתף חלקית כמפורט בנספח הבינוי.  
במועד היתר הבניה ניתן יהיה להוסיף את יח"ד החדשות באופן של בניית יחידה בקומה או דופלקס ובתנאי שיהא תואם את הוראות התכנית בדבר גובה המבנה, קוי בנין ושטחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

- בתוספת בניה על גג בנין משותף, תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבנין.  
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

הוראות שימור:  
הבנין המסומן בנספח הבינוי בצבע וורוד הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:  
א. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור.  
ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.  
ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.  
ד. במקרה של תוספת לבנין: תותר תוספת בניה לבנין לשימור בהתאם לנספח הבינוי בתכנית ובמגבלות השימור בה ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים ובאישורה.  
ה. בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבנין המקורי. כולל פרטי הפתחים, דלתות, חלונות, סורגים, פירזול, מעקות וכו' בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור בעיריית ירושלים.  
ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.

| 4.1 | מגורים ג'   |
|-----|---|
|     | <p>המסומן בתשריט ובנספח הבינוי נספח מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה לבעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>   |
| ו   | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. 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),</p> <p>2. 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.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הוראות השימור המפורטות בסעיף שימור סעיף ד' הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב ב-2002.</p> |
| ז   | <p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></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>  |
| ח   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים כגון: בטון חשוף, זכוכית וכד'.</p>   |
| ט   | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>   |
| י   | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנון טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>   |
| יא  | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית.</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

| 4.1 | מגורים ג'  |
|-----|--|
|     | <p>לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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. היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>-תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו בדבר רישום המחסנים המוצעים לכלל הדיירים, זאת למעט המחסן המסומן בנספח הבינוי כ-"מחסן מס' 1 המשוויך לדירה מס' 1 ו-או 2, ומחסן מס' 2 ירשם ע"ש כלל הדיירים.</p>  |
| יב  | <p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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>- 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 תקן ישראלי 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> |
| יג  | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>- בתא שטח 200 - כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>- חפירה ואו עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים.</p> <p>- נציג מחלקת גנים יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>  |
| יד  | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ככל הניתן, זאת לאחר בחינת תכנון זמין הוועדה כי העברת מי הנגר לשצי"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה ובמגמה 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>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

| קו בנין<br>(מטר)                                 | מספר קומות        |                               |                              | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |                   |
|--|-------------------|-------------------------------|------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|--------------------|---------|------|-------------------|
|  |                   |                               |                              |   |                         |              |                         |                             | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                    |         |      | גודל מגרש<br>כללי |
|  |                   |                               |                              |   |                         |              |                         |                             | שטח<br>בניה           | עיקרי | שרות                 | עיקרי |                    |         |      |                   |
| צידו שמאלי<br>תכנון זמין<br>מונה הדפסה 17<br>(2) | צידו- ימני<br>(2) | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>1 | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>5 | 17.5 (1)  | 22                      | 8            | 53                      | 247                         | 872                   | 32    | 0                    | 130   | 710                | 353     | 200  | מגורים ג'         |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

| קו בנין<br>(מטר) |              | תאי שטח | יעוד      |
|------------------|--------------|---------|-----------|
| קדמי<br>(2)      | אחורי<br>(2) | 200     | מגורים ג' |

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

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרכיים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות בתכנון והכניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

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

(1) מעל גובה זה יותר מעקה חדר מכוונת חדר יציאה לגג עד גובה 19.75 בגובה אבסולוטי 821.35.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה   |
|----------|----------|--|
| 1        | בניה     | בניית הקומות הנוספות תבוצע בהינף אחד לכל קומה. הרחבות הדיור בצדי המבנה יבוצעו בהינף אחד וסגירת מרפסות של כל חזית בבניין יבוצע בהינף אחד. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



8. חתימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

|   |               |                                  |             |
|---|---------------|----------------------------------|-------------|
| תאריך: 18-05-2014<br>על-פי פקודת עיגול<br>19094 | תאריך: חתימה: | שם: רינה הס *<br>שם ומספר תאגיד: | מגיש התכנית |
|---|---------------|----------------------------------|-------------|

|               |            |                                     |                 |
|---------------|------------|-------------------------------------|-----------------|
| תאריך: חתימה: | סוג: בעלים | שם: נתנאל אביאלי<br>שם ומספר תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
|---------------|------------|-------------------------------------|-----------------|

|               |            |  |                 |
|---------------|------------|--|-----------------|
| תאריך: חתימה: | סוג: בעלים | שם: אביגדור גולדשטיין<br>שם ומספר תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
|---------------|------------|--|-----------------|

|               |            |  |                 |
|---------------|------------|--|-----------------|
| תאריך: חתימה: | סוג: בעלים | שם: פרומה גולדשטיין<br>שם ומספר תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
|---------------|------------|--|-----------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

|   |               |                                 |                 |
|---|---------------|---------------------------------|-----------------|
| תאריך: 18-05-2014<br>על-פי פקודת עיגול<br>19094 | תאריך: חתימה: | שם: רינה חסי<br>שם ומספר תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
|---|---------------|---------------------------------|-----------------|

|               |            |                                  |                 |
|---------------|------------|----------------------------------|-----------------|
| תאריך: חתימה: | סוג: בעלים | שם: יוחנן שור<br>שם ומספר תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
|---------------|------------|----------------------------------|-----------------|

|               |            |                                 |                 |
|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|
| תאריך: חתימה: | סוג: בעלים | שם: מרים שור<br>שם ומספר תאגיד: | בעל עניין בקרקע |
|---------------|------------|---------------------------------|-----------------|

|  |               |                 |             |
|--|---------------|-----------------|-------------|
| תאריך: 15.5.14<br>אילן אפרת - אשכול<br>מ.ר. 8176 | תאריך: חתימה: | סוג: עורך ראשי  | עורך התכנית |
|  |               | שם ומספר תאגיד: | אילן אפרת   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

|  |               |                 |             |
|--|---------------|-----------------|-------------|
| תאריך: חתימה: מיירי שמואל<br>אדריכלות<br>רשתון ח' 40617<br>פלאו 0504136199 | תאריך: חתימה: | סוג: עורך ראשי  | עורך התכנית |
|  |               | שם ומספר תאגיד: | מיירי שמואל |