

דברי הסבר לתוכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית כוללת 4 בנייני מגורים הנמצאים ברח' שדיקר 121,6,4,2 שבנווה יעקב מזרח בירושלים. מתחם התכנון נמצא בשטח מופקע בגוש מס' 30586 שלא היה מוסדר. המינהל מקרקעי ישראל אישר לעמותת "ישיבת צבי אלימלך" למכור דירות במתחם. כל הדירות נמכרו למשפחות חרדיות. הבנייה התחילה בשנות ה-80 והסתיימה בתחילת שנות ה-90. גודל הדירות במוצע היה 88 מ"ר.

העמותה לקחה את היזם, חברת מן לבנות ולמכור את הדירות. היזם בנה את הדירות לפי המגרשים המוגדרים בתב"ע 3822 ב'. בכל בניין היה לו היתר לבניית 14 דירות אך הוא בנה באופן לא מבוקר והפך שורה של מחסנים בקומת הכניסה בכל בניין ל-2 שתי דירות נוספות. התכנית הני"ל מכשירה את 2 הדירות בכל בניין ובנוסף נבנו מקלטים שלא כפי ההיתר אך התקבל טופס 4 זמני מהעירייה.

יש לציין כי קווי המגרשים בתב"ע 3822 ב' וקווי החלקות בגוש 30586 לא היו תואמות. בשנת 1999 משרד השיכון התחיל מהלך לערוך גוש חדש. גוש מס' 30649 אושר בשנת 2008, אך אין התייחסות לבנייה החדשה הקיימת במתחם. כתוצאה מזאת, ישנן הרחבות חדשות בניין 12 המגיעות לקו אפס שאנו מבקשים את הכשרתם היות וזה הגוש האחרון המוסדר לכיון א-רם. בנוסף מבוקשים הכשרות עבירות בניה שנעשו במשך השנים.

בנוסף, המקלטים בניין 4 ובניין 6 בניויים עם קיר משותף – זה מסביר את מה שרואים בתשריט את קרבת הבניינים.

2. רקע תכנוני לתכנית. התכנית הזו מבוססת על תכנית מיתאר רובעית לנווה יעקב מזרח מס' 3822. ב. ברח' שדיקאר 8 אושרה תכנית נקודתית להרחבות דזור מס' 8791 לפני 5 שנים. התכנית הזו מציעה הרחבות ודומה לתכנית הנקודתית מס' 8791.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל עמותת "ישיבת צבי אלימלך" זכתה ממשרד השיכון לבניית כל הבניינים במתחם התכנון. היה לעמותה היתר לבנות 14 דירות ומחסנים בכל דירה ובפועל בנתה 16 דירות כי בקומת הכניסה היזם הפך את שורת המחסנים לשתי דירות נפרדות.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
<p>הרחבות דיוור, רח' שאדיקר 2, 4, 6, 12, נוה יעקב, י-ם.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	
<p>12967 ב'</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>8.606 ד'</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>09.11.2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	יפורסם ברשומות
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>לא רלוונטי</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 223740-223830
קואורדינטה Y 638710-638980

1.5.2 תיאור מקום
צפון-לכיוון שטח
פתוח א-רם
דרום-רח' יוסף
אליאך
מערב-רחוב
שאדיקר
מזרח-שטח פתוח
לכיוון יער מיר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית נווה יעקב שדיקאר 12 - 16,4,2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30649	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	15,14	חלק מ-54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30649	30586

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3822 ב'	35,36,37

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3822 ב'י	• ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מסי 3882 ב'י בתחומה.	3868	עברי : ה' אייר התשנ"א לועזי : 19.04.1991
5166 ב'י	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010 ו' שבט התשי"ע
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/1996 ב' ניסן תשנ"ו
מק 5022 א	• שינוי	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000 כג' שבט התש"ס

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אולגה מוסייב אדריכלית	09.11.2014	4	ל"ר	1:100	מחייב חלקית*	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	אולגה מוסייב אדריכלית	09.11.2014	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אולגה מוסייב אדריכלית	09.11.2014	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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.

*מחייב לענין קווי בנין, מס' יח"ד, מס' קומות.

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	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
לי"ר	שלמה ימין	052933132	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' שדיקאר 2/10 נוה יעקב ירושלים	-----	050-4122685	-----	-----	30649 (14)
לי"ר	עמיאל פודהוריצר	025433426	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' שדיקאר 4 נוה יעקב, ירושלים	-----	02-5850667	-----	-----	30649 (14)
לי"ר	יוסף גלר	040490666	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' שדיקאר 6/13 נוה יעקב ירושלים	-----	0527133638	-----	-----	30649 (14)
לי"ר	יאיר חזן	0302068390	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' שדיקאר 12/12 נוה יעקב ירושלים	-----	02-6561643	-----	-----	30649 (15)

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לי"ר									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	קולט קורן	015738438			רח' שדיקאר 2/1 י-ם					
	משה אילוז	022501993			רח' שדיקאר 2/2 י-ם					
	חנה אילוז	304739212			רח' שדיקאר 2/2 י-ם					
	דוד דוידוב	300285525			רח' שדיקאר 2/3 י-ם					
	דבורה ברכה פחליוב	302180633			רח' שדיקאר 2/3 י-ם					
	עמוס אלישיב	057328130			רח' שדיקאר 2/4 י-ם					
	מרים אלישיב	015188584			רח' שדיקאר 2/4 י-ם					
	חיים יפה	031845241			רח' שדיקאר 2/5 י-ם					
	מרים יפה	038341780			רח' שדיקאר 2/5 י-ם					
	דוד בן חמו	027064174			רח' שדיקאר 2/6 י-ם					
	מאיר כהן	031934052			רח' שדיקאר 2/7 י-ם					
	אושרת גלעדי	32784704			רח' שדיקאר 2/7 י-ם					
	רפאל פרידמן	052818572			רח' שדיקאר 2/8 י-ם					
	תמר סגל	036768109			רח' שדיקאר 2/8 י-ם					
	יעקב יוזוק	034723023			רח' שדיקאר 2/9 י-ם					
	רבקה יוזוקה	300351525			רח' שדיקאר 2/9 י-ם					
	עקיבא ברנס	039346259			רח' שדיקאר 2/10 י-ם					
	שפרה ברנס	036969723			רח' שדיקאר 2/10 י-ם					
	פנחס כהן	024143993			רח' שדיקאר 2/11 י-ם					

				רח' שדיקר 2/11 י-ם			029593647	מיכל כהן		
				רח' שדיקר 2/12 י-ם			015859804	ראובן סימאי		
				רח' שדיקר 2/12 י-ם			303605190	דליה סימאי		
				רח' שדיקר 2/13 י-ם			028833549	אברהם ארלינגר		
				רח' שדיקר 2/13 י-ם			033576208	פולי ארלינגר		
				רח' שדיקר 2/14 י-ם			058229147	דוד אדרי		
				רח' שדיקר 2/15 י-ם			005873922	שמעון בן דוד		
				רח' שדיקר 2/15 י-ם			058789223	סיגלית בן דוד		
				רח' שדיקר 2/16 י-ם			052933132	שלומה ימין		
				רח' שדיקר 2/16 י-ם			058789223	אביגיל ימין		
				רח' שדיקר 4/1 י-ם			305807166	רחל ניר		
				רח' שדיקר 4/2 י-ם			014926851	דניאל זפרן		
				רח' שדיקר 4/2 י-ם			305807174	רינה זפרן		
				רח' שדיקר 4/3 י-ם			061677423	אברם יוספוב		
				רח' שדיקר 4/3 י-ם			037630993	דבורה יוספוב		
				רח' שדיקר 4/4 י-ם			056666829	מאיר דויטש		
				רח' שדיקר 4/4 י-ם			038830279	חנה ויטן דויטש		
				רח' שדיקר 4/5 י-ם			037268927	חיים בוקובה		
				רח' שדיקר 4/6 י-ם			025433426	אבנר תורג'מן		
				רח' שדיקר 4/6 י-ם			040720193	חדווה תורג'מן		
				רח' שדיקר 4/7 י-ם			025433426	עמיאל פודהוריצר		
				רח' שדיקר 4/8 י-ם			058434168	ברוך קליין		
				רח' שדיקר 4/8 י-ם			016899676	רחל קליין		
				רח' שדיקר 4/9 י-ם			060520210	יצחק לוריא		
				רח' שדיקר 4/9 י-ם			038833596	שושנה לוריא		
				רח' שדיקר 4/10 י-ם			060167541	יהודה רפפורט		
				רח' שדיקר 4/10 י-ם			039934500	גילה רפפורט		
				רח' שדיקר 4/11 י-ם			029517018	יוסף צוויג		
				רח' שדיקר 4/11 י-ם			031791643	מרים צוויג		
				רח' שדיקר 4/12 י-ם			058141660	אליהו כהן		
				רח' שדיקר 4/12 י-ם			025139212	דליה כהן		
				רח' שדיקר 4/13 י-ם			058728908	דב דייטש		
				רח' שדיקר 4/14 י-ם			024453854	בנימין קוגלמן		
				רח' שדיקר 4/14 י-ם			029009784	שושנה קוגלמן		
				רח' שדיקר 4/15 י-ם			310316682	אזיז ברכורדרודה		
				רח' שדיקר 4/15 י-ם			310316708	פורוך ברכורדרודה		
				רח' שדיקר 4/16 י-ם			310316682	פנחס אוזן		
				רח' שדיקר 6/1 י-ם			011545878	יצחק וידו		
				רח' שדיקר 6/2 י-ם			011989696	אלן בן לולו		
				רח' שדיקר 6/3 י-ם			306371501	יוסף קעניג		
				רח' שדיקר 6/4 י-ם			028567469	שרה קעניג		
				רח' שדיקר 6/4 י-ם			025738204	חיים קופיץ		
				רח' שדיקר 6/5 י-ם			318026770	דוד מרקוס		
				רח' שדיקר 6/5 י-ם			327096673	תמימה מרקוס		
				רח' שדיקר 6/6 י-ם			039825195	הלן סוזן טריבוויסר		
				רח' שדיקר 6/7 י-ם			015834730	חיים גורטנר		
				רח' שדיקר 6/7 י-ם			024326092	לאה גרטנר		
				רח' שדיקר 6/8 י-ם			024099806	יהודה גלעדי		
				רח' שדיקר 6/8 י-ם			040714347	אורית גלעדי		

				רח' שדיקר 6/9 י-ם			066050121	ירוחם ארלינגר		
				רח' שדיקר 6/10 י-ם			033082017	אריאל קובשקה		
				רח' שדיקר 6/10 י-ם			025129107	בתייה קרובשקה		
				רח' שדיקר 6/11 י-ם			033367274	אפרים קלפהולץ		
				רח' שדיקר 6/12 י-ם			022109045	יוסף גלר		
				רח' שדיקר 6/12 י-ם			040490666	חנה רוזנברג גלר		
				רח' שדיקר 6/13 י-ם			040716318	מרדכי יהודה וייס		
				רח' שדיקר 6/13 י-ם			032286486	אסתר וייס		
				רח' שדיקר 6/14 י-ם			038350443	יעקב בוחניק		
				רח' שדיקר 6/15 י-ם			312800956	אפרים זמיר		
				רח' שדיקר 6/16 י-ם			031429145	אברהם אשר שבתאי		
				רח' שדיקר 6/16 י-ם			059790337	אהובתה שבתאי		
				רח' שדיקר 12/1 י-ם			024506511	דוד כהן		
				רח' שדיקר 12/1 י-ם			310041934	דליה כהן		
				רח' שדיקר 12/2 י-ם			309930311	מרדכי זאגורי		
				רח' שדיקר 12/3 י-ם			013630900	רינה שטיינברג		
				רח' שדיקר 12/4 י-ם			026638684	אברהם מינצברג		
				רח' שדיקר 12/4 י-ם			032422784	יוכבד מינצברג		
				רח' שדיקר 12/5 י-ם			033840794	יעקב חשין		
				רח' שדיקר 12/6 י-ם			029377595	חיים אליהו צויבל		
				רח' שדיקר 12/7 י-ם			317708840	שלמה שזמן טננבאום		
				רח' שדיקר 12/7 י-ם			003026028	צביה טננבאום		
				רח' שדיקר 12/8 י-ם			00924183	אריה דויטש		
				רח' שדיקר 12/9 י-ם			001243229	יונהן רוזנבאום		
				רח' שדיקר 12/9 י-ם			301339321	שרה ברטלר רוזנבאום		
				רח' שדיקר 12/10 י-ם			200631257	עזריאל עמרני		
				רח' שדיקר 12/11 י-ם			058420050	ניסים פרץ		
				רח' שדיקר 12/12 י-ם			302068390	יאיר חזן		
				רח' שדיקר 12/12 י-ם			022419915	שושנה חזן		
				רח' שדיקר 12/13 י-ם			022886865	שבתאי שמואלי		
				רח' שדיקר 12/14 י-ם			מסרב למסור	אברהם בן פורת		
				רח' שדיקר 12/15 י-ם			068599075	מרים מזרחי		
				רח' שדיקר 12/16 י-ם			309930048	פרץ ויינטרוב		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
-----	07721888 81	-----	0772188880 02-5857605	בן יהודה 10, ירושלים	-----	-----	43555	304407059	מוסייב אולגה	אדריכלית	• עורך ראשי
	02679785 2		026793012	רח' הרכבים 9 ירושלים			985		יורם אלישיב	מודד מוסמך	• 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
לי"ר	

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

תוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות ב- 4 מבנים, והכשרת שתי דירות שנבנו ללא היתר בכל בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' ו-ב'.
2. קביעת בינוי עבור הרחבת 14 יח"ד קיימות בכל בנין.
3. הכשרת שתי דירות שנבנו ללא היתר בכל אחד מבניינים 1,2,4,6 ו-12.
4. קביעת קווי בניין חדשים לבינוי כאמור.
5. קביעת השטחים המרביים ל-10135.61 מ"ר אשר מהם 8228.74 מ"ר שטחים עיקריים ו-1906.87 שטחי שרות.
6. קביעת מספר הקומות בבניין ל- 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
8. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
9. קביעת הוראות בגין הוצאת היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.606
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר	8228.74		+3669.37	4559.37	מ"ר	מגורים
עפ"י היתר 91/1074	64		+ 8	56	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				תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	עצים להעתקה	מבנה להריסה			
1,2		1,2		001	מגורים א
	2			002	מגורים ב

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
41.24	3549.00	מגורים א'		100	8606.00	מגורים א'
58.76	5057.00	מגורים ב'				
100%	8606.00	סה"כ		100%	8606.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	חומרי בנייה	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 4.
ב.	תנאי להיתר בנייה	<p>א. תיאום התכנון והעצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו, ראה סעיף 6.2 להלן.</p> <p>ב. יותרו תוספות בניה בעמודות בכל אחד מהבנינים כמצוין בצבע אדום בנספח מס' 4 ותוספת קומה על הגג, הכל לשם הרחבת יחיד קיימות.</p> <p>ג. הנסיגות בבינוי בכל הקומות כמצוין בנספחי הבינוי הינם עבור מרפסות והינם מחייבים, לא יותר בינוי בשטחי מרפסות אלו.</p>

4.2	שם ייעוד: מגורים ב	
4.2.1	שימושים	
ב.	מגורים	
4.2.2	הוראות	
א.	חומרי בנייה	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספחים מס' 1-3.
ב.	תנאי להיתר בנייה	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו, ראה סעיף 6.2 להלן.</p> <p>ב. יותרו תוספות בניה בעמודות בכל אחד מהבנינים כמצוין בצבע אדום בנספח מס' 4 ותוספת קומה על הגג, הכל לשם הרחבת יחיד קיימות.</p> <p>ג. הנסיגות בבינוי בכל הקומות כמצוין בנספחי הבינוי הינם עבור מרפסות והינם מחייבים, לא יותר בינוי בשטחי מרפסות אלו.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת						מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמטר כתשריט				1	4	12.35	19.53	6.20	16	72.75	2581.96	160.43	324.10	278.00	1819.43	3549	001	מגורים א-בנין 12
				1	4	12.35	37.90	6.35	48	149.37	2569.99	267.86	275.40	273.76	1752.97	5057	002	מגורים ב-בנין 2
											2412.63	110.50	275.40	273.76	1752.97		002	מגורים ב-בנין 4
											2571.03	219.80	275.50	322.76	1752.97		002	מגורים ב-בנין 6
											10135.61	758.59	1150.40	1148.28	7078.34	8606		סה"כ

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי אחסנה ושטחים למרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בנין:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.2 תנאים להיתר בניה בכל אחד מהבניינים ובנוסף על האמור לעיל:
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"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.</p>
6.3 עיצוב אדריכלי
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
6.4 רשות העתיקות:
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.
6.5 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ישנם 23 עצים.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור (3 עצי חרוב, 9 עצי דקל, 8 עצי אורן, 1 תאנה, 1 הדר, 1 שקמה) אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. עץ 1 אורן להעתקה ייעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר ועפ"י ההנחיות שנתקבלו.</p>
6.6 חניה
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.7 היטל השבחה
הוועדה 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.
6.8 בתכניות הכוללות חפירה:
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.9 חיזוק מבנים – תמ"א 38
<p>1. 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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>2. 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 מבנה.</p>

6.10.	בתוספת בניה על גג בנין משותף:
א.	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'.
ב.	תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
6.11.	בנין/גדר/מבנה מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה
	ה מבמים המסומנים בתשריט וב-נספחי הבינוי מס' 1-4 בצהוב מיועדים להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.12.	קולטי שמש על הגג:
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
6.13.	חלחול מי נגר
	ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.14.	סטייה ניכרת
א.	גובה הבניה המירבי כמצויין בנספחים מס' 1-4 הינו מחייב 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.	קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד.	סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.
ה.	הנסיגות בכל הקומות כמצוין בנספח הבינוי 1-4 וכאמור בסעיף 1,2,4, ב' לעיל הינם מחייבים, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תוספת הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד לכל בנין ובנפרד מהעמודות.	לא תותר בניה בשלבים בגג.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שלמה ימין ת.ז. 052933132	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד:

מגיש התוכנית	שם: עמיאל פודהוריצר ת.ז. 025433426	חתימה:	תאריך:

מגיש התוכנית	שם: יוסף גלר ת.ז. 040490666	חתימה:	תאריך: 9.12.14
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד:

מגיש התוכנית	שם: יאיר חזן ת.ז. 0302068390	חתימה:	תאריך: 9.12.14
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: מוסייב אולגה מס' רשיון 43555	חתימה:	תאריך: 9.12.14
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:

זם בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך: 9.12.14
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	קולט קורן	015738438	חתימה
	משה אילוז	022501993	
	חנה אילוז	304739212	
	דוד דוידוב	300285525	
	דבורה ברכה פחליוב	302180633	
	עמוס אלישיב	057328130	
	מרים אלישיב	015188584	
	חיים יפה	031845241	
	מרים יפה	038341780	

	027064174	דוד בן חמו
	031934052	מאיר כהן
	32784704	אושרת גלעדי
	052818572	רפאל פרידמן
	036768109	תמר סגל
	034723023	יעקב יוזוק
	300351525	רבקה יוזקה
	039346259	עקיבא ברנס
	036969723	שפרה ברנס
	024143943	פנחס כהן
	029593647	מיכל כהן
	015859804	ראובן סימאי
	303605190	דליה סימאי
	028833549	אברהם ארלינגר
	033576208	פולי ארלינגר
	058229147	דוד אדרי
	005873922	שמעון בן דוד
	058789223	סיגלית בן דוד
	052933132	שלומה ימין
	058789223	אביגיל ימין
	305807166	רחל ניר
	014926851	דניאל זפרן
	305807174	רינה זפרן
	061677423	אברם יוספוב
	037630993	דבורה יוספוב
	056666829	מאיר דויטש
	038830279	חנה ויטן דויטש
	037268927	חיים בוקובה

	025433426	אבנר תורגימן
	040720193	חדווה תורגימן
	025433426	עמיאל פודהוריצר
	058434168	ברוך קליין
	016899676	רחל קליין
	060520210	יצחק לוריא
	038833596	שושנה לוריא
	060167541	יהודה רפפורט
	039934500	גילה רפפורט
	029517018	יוסף צוויג
	031791643	מרים צוויג
	058141660	אליהו כהן
	025139212	דליה כהן
	058728908	דב דייטש
	024453854	בנימין קוגלמן
	029009784	שושנה קוגלמן
	310316682	אזיז ברכורדרודה
	310316708	פורוך ברכורדרודה
	310316682	פנחס און
	011545878	יצחק וידו
	011989696	אלן בן לולו
	306371501	יוסף קעניג
	028567469	שרה קעניג
	025738204	חיים קופיץ
	318026770	דוד מרקוס
	327096673	תמימה מרקוס
	039825195	הלן סזון טריבוויסר
	015834730	חיים גורטנר

	024326092	לאה גרטנר
	024099806	יהודה גלעדי
	040714347	אורית גלעדי
	066050121	ירוחם ארלינגר
	033082017	אריאל קובשקה
	025129107	בתיה קרובשקה
	033367274	אפרים קלפהולץ
	022109045	יוסף גלר
	040490666	חווה רוזנברג גלר
	040716318	מרדכי יהודה וייס
	032286486	אסתר וייס
	038350443	יעקב בותניק
	312800956	אפרים זמיר
	031429145	אברהם אשר שבתאי
	059790337	אהובתה שבתאי
	024506511	דוד כהן
	310041934	דליה כהן
	309930311	מרדכי זאגורי
	013630900	רינה שטיינברג
	026638684	אברהם מינצברג
	032422784	יוכבד מינצברג
	033840794	יעקב חשין
	029377595	חיים אליהו צויבל
	317708840	שלמה שומן טננבאום
	003026028	צביה טננבויס
	00924183	אריה דויטש
	001243229	יונה רוזנבאום
	301339321	שרה ברטל רוזנבאום

	200631257	עוראל עמרני	
	058420050	ניסים פרץ	
	302068390	יאר חון	
	022419915	שושנה חון	
	022886865	שבתאי שמואלי	
	מסרב למסור	אברהם בן פורת	
	068599075	מרים מזרחי	
	309930048	פרץ ויינטרוב	