

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

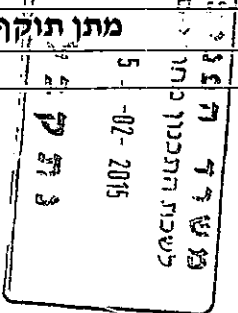
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7846 ב'

שם תוכנית: הסדרת בניין למגורים בשכונת אבו טור בירושלים כולל הריסות והכשרות

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הבנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 10.11.14
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעויה אישור השר
 התכנית נקבעה טעוניה אישור השר

תאריך: 10.11.14
 יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מהווה הסדרה של בניין קיים בשכונת אבו טור בירושלים והתאמת נתוניו למדיניות התכנון ע"י שינוי יעוד, איחוד וחלוקה וכן הריסות והכשרות של שטחים בתוך מעטפת הבנין הקיים.

התכנית כוללת גם הגדלת מגרשים לבניה ע"י איחוד וחלוקה והוספת חלק מחלקה 145 בגוש 30020 לחלקה 67 בגוש 30019 – וחלק מחלקה 145 בגוש 30020 לחלקה 144 בגוש 30020, ע"פ החלטת בית משפט בתיקים מס' ת.א. 4604/06 וה.פ. 622/06.

שולי גג הרעפים הוגבהו מעט, והרכס הוגבה בכ 30 ס"מ, יחסית למאושר בהיתר. הכשרת השטח המבוקשת בקומה העליונה הופכת שטחי שרות לשטחים עיקריים וזאת בתוך המעטפת הקיימת, כפי שאושר בהיתרים וכנ"ל.

הבעלות על הבניין בחלקה 67 שבגוש 30019 בידי 2 גורמים פרטיים.
הבעלות על חלקה 145 בגוש 30020 בידי בעלי חלקה 67 בגוש 30020 – המגיש ובעלי חלקה 144 בגוש 30020, שמי מהם המגיש.

קיימות עבירות בניה
בחלקה 67 : ת.פ. 1959/95 – הפיכת שטחי שרות לשטחים עיקריים. ניתן פס"ד והשטחים נאטמו.
ת.פ. 3586/98 – בגין שימוש בחלל הגג שאושר בבקשה מס' 89/0441.0+1+2.
ת.פ. 3396/01 – בגין עבודות שונות. במסגרת הדיון המשפטי הוסכם לאשר ביצוע שיפוצים פנימיים.
ת.פ. 5220/01 – בגין הפיכת שטחי שרות לשטחים עיקריים ועוד. ההליכים בוטלו.

חלקה 144 בגוש 30020 כלולה בתכנית רק לצורך האיחוד והחלוקה; תב"ע זאת אינה כוללת כל הוראות נוספות לגבי חלקה 144.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הסדרת בניין למגורים בשכונת אבו טור בירושלים כולל הריסות והכשרות</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<p>7846 ב'</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>1284 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים לאישור 	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>30 בנוב' 2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת 	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפרסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ל.ר. 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית, שמכוחה ניתן לחוציא היתרים או הרשאות עבור תא שטח מס' 001 בלבד. • איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית 	<p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

	1.5 מקום התוכנית
--	-------------------------

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	221-780
		קואורדינטה Y	630-420
	1.5.2 תיאור מקום		ירושלים
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	אבו טור
		רחוב	עין רוגל
		מספר בית	7, א5

יפורסם
ברשומות

	1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית
--	-----------------------------------

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30019	מוסדר	חלק מהגוש	67	-
30020	מוסדר	חלק מהגוש	145, 144	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

	1.5.6 גושים ישנים
--	--------------------------

מספר גוש	מספר גוש ישן
30019	30019

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

	1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
--	---

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
שנה עברית התשי"ט שנה לועזית 1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מס' 62.	ביטול	62 ✓
שנה עברית התשמי"ט תאריך לועזי 9.04.89	י.פ. 3648	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1864 א ממשיות לחול.	שינוי	1864 א ✓
שנה עברית התשי"ע תאריך לועזי 21.01.10	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב ✓
שנה עברית התשנ"ו תאריך לועזי 22.03.96	י.פ. 4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
שנה עברית התשס"ב 30.12.2001	י.פ. 5042	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5079 ממשיות לחול.	שינוי	5079 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יאיר גוטמן אדריכלים בע"מ	30 נוב' 2014	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יאיר גוטמן אדריכלים בע"מ	30 בנוב' 2014	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יאיר גוטמן אדריכלים בע"מ	30 בנוב' 2014	1	-	1:100	מנחה כשהנתונים בדבר קוי הבנין, הגובה, מס' הקומות, מס' יחה"ד וזכויות הבניה - מחייבים	נספח בינוי ופיתוח – נספח מס' 1 עבור תא שטח 001
	ועדה מחוזית	יאיר איזבוצקי	30 בנוב' 2014	1	-	1:250	מחייב	נספח איחוד וחלוקה
	ועדה מחוזית	יניב גוב ארי	13 ביוני 2013	-	16 עמודים כולל חו"ד שמאי	-	מחייב	טבלת איזון

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.

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 (י)
-	ירחמיאל אפלבוים	00757379-3	-	-	-	רח' עין רוגל 7-ים	02-6711233		077-4012800		30019/67 30020/145
-	אבישי בוקסנבוים	00698015-5	-	-	-	ויתקין 30 חיפה	02-5618780		ע"י עו"ד דני גלס 02-5631887		30019/67
-	שמואל סגל	266208	-	-	-	עין רוגל 5 א-ים		0528-313423	09-8627519		30020/144

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
-	אפלבוים ירחמיאל	00757379-3	-	-	-	רח' עין רוגל 7-ים	02-6711233		077-4012800	athena@barak.net.il	
עלים / זוכרים	דניאל סימה	05430250-0				יפוי כח ע"י עו"ד דני גלס רח' הנשיא 13-ים	02-5618780		יפוי כח ע"י עו"ד דני גלס 02-5631887		
	דניאל אשר	04365823-6				צרויה 3-ים	02-6719751				
	דודי מיכל	3017722-4				יהודה הלוי 33 ת"א 65136	03-5160383				
	חורי אליהו	4708186				רח' רידינג 27 ת"א 69024	03-6996522				
	ריבלין יוסף יואל	5783222				רח' עין רוגל 5 א-ים		0528-313423	09-8627519		
	סגל מושית	0094118906									

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	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	אדריכל	00053865-2	07685	יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	510632896	הליה 13 ת.ד. 8432-ים 91083	02-5635770		02-5632403	yaguarch@netvision.net.il	
מודד	משה פוגל	052030830	577			רח' עמיאל 6 בני ברק	03-5795806		03-5796689	office@mfogel.co.il	
שמאי	יניב גוב ארי	03455999-7	1319			המלך ג'ורג' 3 ירושלים	077-3510052		077-3510056	Gayaniv@wuvy.com	

30.11.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 15

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
ל.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**

2.1.1. להסדרת מצב בבנין קיים, באמצעות הוראות איחוד וחלוקה, הריסה והכשרת עבירות, כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 4, מאזור מגורים 2 מיוחד וממעבר ציבורי להולכי רגל - למגורים ב' ולמגורים.
- 2.2.2 קביעת הוראות בינוי וזכויות לבניה לבנין הנמצא בחלקה 67 בלבד, המופיע במסמכי התכנית כתא שטח 001.
- 2.2.3. סה"כ זכויות בניה בתא שטח מס' 1 - 839.79 מ"ר מהם 680.69 מ"ר שטחים עיקריים ו 159.10 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.4. קביעת קווי בנין לבניה בתא שטח מס' 1, כאמור.
- 2.2.5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה וההריסה בתא שטח מס' 1, כאמור.
- 2.2.6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בתא שטח מס' 1.
- 2.2.7. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.284						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית במ"ר		שינוי (+/-) למצב המאושר במ"ר	מצב מאושר במ"ר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר ע"פ היתר מס' 35184, בתיק היתר 89/0441.0+1+2 מ"ר 333,21 לא הוגבל מס' יחיד בתב"ע מס' 1864. קיימות בפועל 4 יחיד		680.69	+ 347.48	333,21	מ"ר	מגורים תא שטח 001
		4	0	4	מס' יחיד	

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		זיקת הנאה 001	עץ לשימור 001	001	מגורים ב'
		002		002	מגורים

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
41.0%	526.40	אזור מגורים ב' תא שטח 001		34.7%	445	אזור מגורים 4
59.0%	757.60	אזור מגורים תא שטח 002		11.5%	148	מעבר צבורי להולכי רגל
				53.8%	691	אזור מגורים 2 מיוחד
100%	1284	סה"כ		100%	1284	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	כללי
ב.	קווי בנין
ג.	זכויות בניה
ד.	גובה הבנין
ה.	הריסה
ו.	חמרי בניה
ז.	סטיה ניכרת
ח.	תנאים למתן היתר בניה
	<p>קוי הבנין המרביים יהיו בהתאם לקונטור הבנין הקיים.</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבניוי יהיו כמפורטי בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>המסומן בנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועד להריסה במסגרת היתר בניה. ההריסה תבוצע באופן שהמפלסים הסופיים, כפי שייקבעו בהיתר, יתוכננו תוך התחשבות מרבית במפלסים הקיימים ובאופן שמי הנגר לא יזרמו אל הבנינים הקיימים וחרותיהם</p> <p>הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, עם גג וקוקיות מרעפים בגוון חמרה, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>קירות תמך ייבנו באבן דוגמת אבן הבנין.</p> <p>קוי הבנין, גובה הבנין, מס' הקומות ומס' יחידים הם מחייבים וכל סטיה מהם יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בנין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה ע"פ הקיים בשטח. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטי בנייה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. אישור מחלקת פיקוח על הבנייה בדבר אטימת כל החללים שנבנו ללא היתר בקומת המרתף.</p>

ט.	היטל השבחה	1. הועדה 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.
י.	חניה	1. החניה תהיה כפי שקיים ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה לרבות מערך החניה והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.
יא.	קולטי שמש	קולטי השמש יותקנו על גג הרעפים בצמוד לגג ובאותה זווית. זודי השמש לא יותקנו מעל לגג הרעפים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יב.	מתקני תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות הת"י"ב (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
יג.	רשות העתיקות	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יד.	חלחול מי נגר	יותרו לפחות 25% 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).
טו.	חיזוק מבנים – תמ"א 38:	1. א. 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: ב. 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. ג. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 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 המבנה.
טז.	עצים לשימור	העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
יז.	שטח עם זיקת הנאה	השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה שישמש למעבר ולתמרון מכוניות לבעלי חלקה 144 בגוש 30020. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
יח.	אטימת חללים	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישורי מח' הפיקוח על הבניה בעיריית י-ם, בדבר אטימת כל החללים שניבנו ללא היתר בקומת המרתף ואינם כלולים בתכנית זו.

	שם ייעוד: מגורים	4.2
<p>1. תכנית זו הינה תכנית מתארית בלבד לתא שטח מס' 002 ולא ניתן מכוחה להוציא היתר בניה לתא שטח זה.</p> <p>2. למען הסר ספק התכנית אינה פוגעת בזכויות ובהוראות תכנית מס' 5079.</p>		4.2.1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמצוין בתשריט				2 (במדורג)	4 (במדורג)	*12.40	45.7%	7.6	4	159.53%	839.79	58.10	148.02	101.00	532.67	526.40	001	מגורים ב'

הערות לטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי המרחבים המוגנים בהתאם לדרישות התקן.

3. התכנית אינה קובעת זכויות והוראות בניה בתא שטח מס' 002.

*גובה רום גג הרעפים מעל לכניסה הקובעת

6. הוראות נוספות**6.1 איחוד וחלוקה**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
3. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח איחוד וחלוקה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע לבנין בתא שטח 001**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 31.12.12	חתימה:	שם: אפלבוים ירחמיאל	מגיש התוכנית
תאריך: 11/11/14	חתימה: דניאל גלס, עו"ד רח' הנשיא 13, מ.ר. 24252	שם: בוקסנבוים אבישי	
תאריך:	חתימה:	שם: סגל שמואל	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
תאריך: 29-01-2015	חתימה: יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ מספר תאגיד: 510-63289-6 ירושלים-91083 8432 ד ז	תאגיד: יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ מספר תאגיד: 510-63289-6 ירושלים-91083 8432 ד ז	
תאריך:	חתימה:	שם: לייר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 31/12/14	חתימה:	שם: אפלבוים ירחמיאל	בעל עניין בקרקע
תאריך: 16/11/14	חתימה: יפוי כח ע"י עו"ד דניאל גלס רח' הנשיא 13, מ.ר. 24252	שם: דניאל סימה דניאל אשר	
תאריך:	חתימה:	דויד מיכל	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	חורי אליהו	
תאריך:	חתימה:	ריבלין יוסף יואל	
תאריך:	חתימה:	סגל שמואל	
תאריך:	חתימה:	סגל מושית	