

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0158832

הרחבות יח"ד קיימות ברח' המ"ג 19, רוממה, ירושלים.

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

עדה מקומית ענשלים  
 אישור תכנית מס' 101-0158832  
 הועדה המקומית החקיקה לאשר את התכנית  
 ביום 21/11/14  
 קובי כפא  
 מהנדס העיר - יו"ר הוועדה  
 קודרי כהן  
 מ"מ וסגן יו"ר הוועדה  
 יו"ר הוועדה יומית לתכנון ובניה

## דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית: - מדובר על בניין בחלקה 26 בגוש 30234 ברח' המ"ג 26, בשכונת רוממה. בחלקה חלה תביעה 4831 בה אושרו תוספות סטנדרטיות לדיירי הבניין, ותוספת מחסנים לחלק מיחידה. בתוכנית חדשה זו מבקשים הגדלת התוספות שאושרו בתביעה הנ"ל מרפסות סוכה ומחסנים לכל יחידה. כמו כן מבקשים לבטל חלק מתוספות מאושרות שטרם נבנו.

בבניין הקיים היום 6 קומות, 3 מתחת למפלס הכניסה, ו-3 מעל מפלס הכניסה. ו-20 יחידה.

מטרת התוכנית: - הרחבות יחידה קיימות עד ל-120 מ"ר, ותוספת מחסנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבות יח"ד קיימות ברח' המ"ג 19, רוממה, ירושלים.

מספר התכנית 101-0158832

1.2 שטח התכנית 1.031 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219002 קואורדינאטה X

633436 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' המ"ג, בין רח' גדרה וזכרון יעקב. בשכונת רוממה

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	המ"ג	19	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק	26	

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
4831	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4831 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4831 ממשיכות לחול.	4935	446	23/11/2000
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים (מס' 62).	687	1586	16/07/1959

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית שוחט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורית שוחט			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100		07/09/2014	אורית שוחט	ועדה מקומית	09/09/2014	נספח בינוי, מחייב לעניין קווי בניין ושטחי בניה.	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 250	1	23/09/2014	אורית שוחט		23/09/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/09/2014	אורית שוחט	ועדה מקומית	07/09/2014	תשריט מצב מאושר	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

**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
	יעקב קראוס			ירושלים	המ"ג	19	052-7605309	02-5000000	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	17	02-6237347	02-6237370	
חוכר	אסטל ארגמן			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	חנניה ביטון			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	ישראל הלפרין			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	נינה הלפרין			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	יפה וויל			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	יחזקאל זיונס			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	רוחמה רחל זיונס			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	אילנה טוקטלי			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	אליהו לוי			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	רחל לוי			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	עזריאל מרקביץ			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	יחיאל ניימן			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	מלכה ניימן			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	מנחם סולוביצ'יק			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	
חוכר	צפורה סולוביצ'יק			ירושלים	המ"ג	19	02-5000000	02-5000000	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			קלרה סופר	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			שלמה סופר	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			דליה סימני	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			יעקב פוגל	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			רבקה פוגל	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			אליאב פוס	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			רחל פוס	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			גולדה פיליפ	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			מרדכי פיליפ	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			חיים יוסף צפרי	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			חנה צפרי	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			יעקב קראוס	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			חדווה רוזנפלד	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			יצחק שטייננביץ	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			מאיר יהודה שלייפר	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			רות שלייפר	חוכר
	02-5000000	02-5000000	19	המ"ג	ירושלים			עזרא ששון	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
aklain@kavn aki.net	02-5003469	02-5003469	10	זכרון יעקב	ירושלים		0010729	אורית שוחט	עורך ראשי	אדריכל
meimad@me imad-sur.co.il	02-6522294	02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים		502	ראובן אלסטר	מודד	מודד



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבות יח"ד קיימות עד 120 מ"ר כל אחת, ותוספת מחסנים, ברח' המ"ג 19, רוממה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'.
  - 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בכל הקומות, להרחבת יח"ד קיימות בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר כל אחת, ותוספת מחסנים בקומות 2, 3 - תוך הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים, הכל בהתאם לנספח הבינוי. מודגש: בזאת כי שטח כל יח"ד אינו עולה על 120 מ"ר.
  - 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
  - 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2730 מ"ר (מתוכם 2030 מ"ר שטחים עיקריים ו- 700 מ"ר שטחי שרות)
  - 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
  - 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
  - 2.2.8 קביעת הוראות בגין גדר וגשר להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.031	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	20	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,637.1	+392.9
שטחי הבניה המאושרים הם בהתאם לתכנית 4831.			

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'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,031	100
סה"כ	1,031	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,031.91	100
סה"כ	1,031.91	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר תוספת בניה בבניין כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומות: 3- (מפלס -8.16), 2- (מפלס -5.44), 1- (מפלס -2.72), כניסה (מפלס +0.00), א' (מפלס +2.72), ב' (מפלס +5.44), לשם הרחבת יח"ד הקיימות עד 120 מ"ר לכל יח"ד, תוך הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת בנייה בקומות: 3- (מפלס -8.16), 2- (מפלס -5.44), לשם תוספת של מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>3. תותר הקמת גשר גישה מהרחוב אל הכניסה החדשה של הבניין, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>4. מודגש בזאת כי שטח כל יח"ד מורחבת לא עולה על 120 מ"ר.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקוויובנין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין המסומנים בקו מקוטע בצבע אדום הינם קווי בניין מאושרים מתוכנית קודמת.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 20 יחידות דיור. מודגש בזאת כל לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם כל כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	א
<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. גובה הבניה ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	ב
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניים הקיים.</p>	ג

4.1	מגורים ג'
	הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38: תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה 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.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1 א', ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1 ו' (הריסה), 4.1 ח' (עצים לשימור ולעקירה), 4.1 י' (חשמל) להלן.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ו	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הגדר והגשר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>

4.1	<p><b>מגורים ג'</b></p>
	<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>2. הוראות שימור: כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>4. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 8 עצים, בגודל 9/11 ובגובה 4.5-5 מטר, בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>5. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות, כפי שייקבע לעת היתר הבניה במחלקת גננות עבור שימור העצים וביצוע הפיצוי הנופי, ע"י מגיש הבקשה להיתר.</p>
ט	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונם.</p>
י	<p><b>חשמל</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
יא	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום</p>

4.1	<b>מגורים ג'</b>
	<p>ולחקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנה במירב האפשרי.</li> <li>2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</li> <li>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</li> <li>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)</li> <li>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</li> </ol>
יג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>כל יתר ההוראות מתוכנית 4381 שלא שונו במפורש בתוכנית מס' 101-0158832 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>

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

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1)	20	20	48	265	2730	441.65	851.32	258.35	1178.68	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	20	20	48	265	2730	441.65	851.32	258.35	1178.68	1031	

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

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מטר)	קו בניה (מטר)		יעוד
	קדמי	אחורי	
146.2 מ"ר	(2)	(2)	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, לרבות שטחי חנייה, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

(1) כמפורט בנספח מס' 1.

(2) כמפורט בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

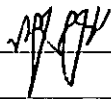
### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	בניה בהינף אחד	תוספות הבניה יבנו באופן שכל תוספות הבניה המוצעות הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית כ-10 שנים.

**8. חתימות**

<b>שם:</b> יעקב קראוס	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b> 	
<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח 510598691	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> אסטל ארגמן	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> חנניה ביטון	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> ישראל הלפרין	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> נינה הלפרין	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> יפה וויל	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> יחזקאל זיונס	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> רוחמה רחל זיונס	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> אילנה טוקטלי	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> אליהו לוי	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> רחל לוי	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> עזריאל מרקביץ	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> יחיאל ניימן	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> מלכה ניימן	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> מנחם סולוביציק	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> צפורה סולוביציק	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> קלרה סופר	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> שלמה סופר	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> דליה סימני	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> יעקב פוגל	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> רבקה פוגל	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	
<b>שם:</b> אליאב פוס	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		חתימה:	

<b>שם:</b> רחל פוס	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> גולדה פיליפ	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> מרדכי פיליפ	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> חיים יוסף צפרי	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> חנה צפרי	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> יעקב קראוס	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> חדווה רוזנפלד	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> יצחק שטיינבוץ	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> מאיר יהודה שליפר	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> רות שליפר	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> עזרא ששון	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> אורית שוחט	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b> מ.ר. 00101729 29/9/14	

