



## דברי הסבר לתוכנית

מדובר בבניין הנמצא ברח' פיתוחי חותם 4, שכי' שמואל הנביא, ירושלים.  
 הבניין הינו בעל 2 כניסות – 5 קומות מגורים.  
 במסגרת התכנית הוגשה בקשה לתוספת 2 יח"ד חדשות עם פתרון חניה בחלקה, תוספת שטחים  
 עיקריים והכשרת בניה קיימת.  
 בתכנית זו קיימים הפרשים בין שטחים מאושרים בפועל לבין שטחים קיימים בפועל. שטחים אלו  
 נלקחו בחשבון ותכנית זו מכשירה את כל עברות הבנייה הקיימות בפועל.

כמו כן, חל שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

רקע תכנוני:

הבנין נבנה בסוף שנות ה-60. תביעות קודמות החלות על מגרש זה הינן:

תכנית 1384 – תחילת התוקף 2.10.1969.

לאחר מכן אושרה תכנית א/1439 – תחילת תוקף 28.10.1976.

לאחר מכן אושרה תכנית הרחבות 6397 – תחילת תוקף 29.9.2003.

ע"פ תכנית זו יצא היתר 05/866 שאושר ב-4.11.2008.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

השלמת קומה לשם תוספת 2 יח"ד, הכשרת בניה קיימת ותוספת שטחים ברח' פיתוחי חותם 4, שכ' שמואל הנביא, ירושלים.

יפורסם  
ברשומות

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p>	<p>14148 מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 6.01.2015</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>
<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>14148 מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 6.01.2015</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>
<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>14148 מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 6.01.2015</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>

• תוכנית מתאר מקומית

• כן

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה.

• לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221150  
קואורדינטה Y 633450

1.5.2 תיאור מקום רח' פיתוחי חותם, שכי שמואל הנביא

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות  
נפה • חלק מתחום הרשות  
ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ירושלים  
שכונה שמואל הנביא  
רחוב פיתוחי חותם  
מספר בית 4

יפורסם  
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30102	• מוסדר	• חלק	187	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6397 ✓	• ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 6397.	5112	עברי: ו תשרי התשסג לועזי: 12.09.02
5166/ב' - תוכנית חנייה בירושלים ✓	• כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166/ב', הוראות תוכנית 5166/ב' תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו שבט התשע שנה לועזית: 21.01.2010
5022- תוכנית מעליות בירושלים ✓	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	4393	עברי: ב' ניסן התשנ"ו לועזי: 22.03.96

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשד	תאריך האישור
נספח בינוי	• מנחה	1:100	לא רלוונטי	1	6.01.2015	ילנה טורבן	ועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	6.01.2015	ילנה טורבן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	6.01.2015	ילנה טורבן	ועדה מחוזית	

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.

\*למעט גובה בינוי, קווי בנין, מס' יח"ד שהינם מחייבים.

### 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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
לא רלווינטי	רבני איתן ישראלי נוריאל	28051787 47480249	לא רלווינטי	לא רלווינטי	לא רלווינטי	פיתוחי חותם 4, ירושלים פיתוחי חותם 4, ירושלים					

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלווינטי	רבני איתן ישראלי נוריאל	28051787 47480249	לא רלווינטי	לא רלווינטי	לא רלווינטי	פיתוחי חותם 4, ירושלים פיתוחי חותם 4, ירושלים				

#### 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	
לא רלווינטי	ישר שלמה	068896505			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	ישר עשירה	059703983			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	נקי נהוראי	038220471			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	נקי אסתר	302543202			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	מושקוביץ לאה רבקה	021375795			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	מושקוביץ נפתלי	031493695			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	כהן אפרים (פרננד)	008850398			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	ישראלי נוריאל	47480249			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	ישראלי פנינה	4330414			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	רבני איתן	28051787			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	אליאסיאן אהרון	68895994			פיתוחי חותם 4, ירושלים					
	מדינת ישראל									
	אליסון אילן	5963471				פיתוחי חותם 4, ירושלים				
	אליסון שרה	314544701				פיתוחי חותם 4, ירושלים				
	אופק שלמה	6865203				פיתוחי חותם 4, ירושלים				
	אופק אילנה יוכבד	5873076				פיתוחי חותם 4, ירושלים				
	משה לטיפה	4325774				פיתוחי חותם 4, ירושלים				
	קופף אלתר אלעזר מנחם	28134484				פיתוחי חותם 4, ירושלים				
	קופף אסתר דינה	025114208				פיתוחי חותם 4, ירושלים				
	מסבנד יעקב	011194388				פיתוחי חותם 4, ירושלים				
יוכבד יוטל רבינוביץ	300552759				פיתוחי חותם 4, ירושלים					
רבינוביץ יעקב יצחק	036697043				פיתוחי חותם 4, ירושלים					

## 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	
<a href="mailto:Rafi.kimyagarov@gmail.com">Rafi.kimyagarov@gmail.com</a>	077-2188881 077-2188881	054-6215500 054-6215500	077-2188880 077-2188880	בן יהודה 10, ירושלים בן יהודה 10, ירושלים			122003	327239307 303823108	ילנה טורבן רפאל קימיאגרוב	אדריכלית ה/29848 B.DES.(Int)	• עורך ראשי
	02-5816642		02-5816642	ת.ד. 1395 ירושלים 91013			322		יעקב סומך	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
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

השלמת קומה לשם תוספת 2 יח"ד, הכשרת בניה קיימת ותוספת שטחים ברח' פיתוחי חותם 4, שכ' שמואל הנביא, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד : מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי להשלמת קומת הגג.
- 2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה מרביים בשטח ל- 2573.50 מ"ר, מתוכם 2214.90 - שטחים עיקריים ו- 358.60 מ"ר - שטחי שרות.
- 2.2.5 קביעת מס' יח"ד ל-16 יח"ד סה"כ.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		1.102		סה"כ שטח התוכנית – דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	שטח מאושר לפי תב"ע 6397	שטח מאושר לפי היתר מס' 05/866	שטח קיים	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט						
לפי היתר 05/866 לפי תב"ע 6397		2214.90	+287.00	279.70	382.20	1266.00	מ"ר	מגורים
		16	+2			14	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
קו בנין	עצים לעקירה	עצים לשימור		
1	1	1	001	מגורים ג'

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	1102.00	אזור מגורים ג'		100	1102.00	אזור מגורים מיוחד
100%	1102.00	סה"כ		100%	1102.00	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p><b>א. סטיה ניכרת:</b> 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><b>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית</b> זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p><b>ג. 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), התשס"ב-2002.</b></p> <p><b>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</b></p> <p><b>ה. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</b></p>
ב.	<b>קווי הבניין:</b> קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</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 והאביזרים הקיימים,</p>

	<p>הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ד.	<p><b>עיצוב אדריכלי:</b> 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' 1.</p>
ה.	<p><b>גריסת פסולת פנויה ופינויה:</b> באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>
ו.	<p><b>שילוט:</b> לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.</p>
ז.	<p><b>קולטי שמש על הגג:</b> א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח.	<p><b>מתקני תקשורת:</b> 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>
ט.	<p><b>הצבת מתקני גז:</b> לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>
י.	<p><b>תשתית:</b> מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>מגישי התכנית יעתיקו ויתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>כמו כן אחראיים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קווי ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היעוץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ביצוע כל העבודות תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p>
יא.	<p><b>הוראות בנושא עתיקות:</b> 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>
יב.	<p><b>חיזוק מבנים – תמ"א 38:</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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>1. 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>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת</p>

<p>עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור/עצים לעקירה:</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו 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.</p>	י.ג.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	כמפורט בתשריט			1	6	17.03	2.85	16	45.56	233.53	2573.50	20.10	110.10	338.50	2104.80	1102.00	001	מגורים ג'

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה:**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:**

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 ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחי מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם ( בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגיוון מונמך.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר בגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6.01.15	איון רבין		28051787	רבני איתן	מגיש התוכנית
6.01.15	עננה שטראף		47480249	ישראלי נוראל	
6.01.15	איון רבין		28051787	רבני איתן	יזם בפועל
6.01.15	עננה שטראף		47480249	ישראלי נוראל	
			068896505	ישר שלמה	בעלי עניין בקרקע
			059703983	ישר עשירה	
			038220471	נקי נהוראי	
			302543202	נקי אסתר	
			021375795	מושקוביץ לאה רבקה	
			031493695	מושקוביץ נפתלי	
			008850398	כהן אפרים (פרננד)	
6.01.15	נחמיה שטראף		47480249	ישראלי נוראל	
6.01.15	כנה ישראלי		4330414	ישראלי פנינה	
6.01.15	איון רבין		28051787	רבני איתן	
			68895994	אליאסיאן אהרון	
				מדינת ישראל	
			5963471	אליסון אילן	



		314544701	אליסון שרה	
		6865203	אופק שלמה	
		5873076	אופק אילנה יוכבד	
		4325774	משה לטיפה	
		28134484	קופף אלתר אלעזר מנחם	
		025114208	קופף אסתר דינה	
		011194388	מסבנד יעקב	
		300552759	יוכבד יוטל רבינוביץ	
		036697043	רבינוביץ יעקב יצחק	
6.01.15	<p>סודות ילנה אגודת הורים מסי רשיון 122003</p>	327239307	ילנה טורבן	עורך התכנית
6.01.15	<p>רמי יוכבד אגודת הורים מסי רשיון 122003</p>	303823108	רפאל קימיאגרוב	