

1512394

תכנית מס' 101-0056317 - שם התכנית: הרחבת יח"ד ברח' קהתי פנחס 1 - גבעת שאול

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0056317

הרחבת יח"ד ברח' קהתי פנחס 1 - גבעת שאול



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
2-11-2015  
נתקבל

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15.11.15 לאשר את התכנית  
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון  
יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## דברי הסבר לתכנית

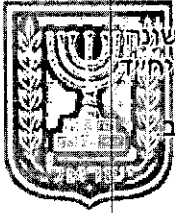
תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' קהתי פנחס מס' 1- בשכונת גבעת שאול, ירושלים. השפוע במגרש הוא 30% והוא מנוצל לחניית ומחסנים. הכניסה היא במפלס  $+0.00=783.50$ .
2. במגרש קיים בניין בן 8 קומות. 6 קומות מעל מפלס הרחוב ו 2 מתחת למפלס הרחוב. בקומות הראשונות והשניה מחסנים ו 3 יח"ד לקומה במפלסים  $-3.06$  -  $-6.12$ , הקומה השלישית משמשת לחנייה, לובי כניסה ו 4 יח"ד במפלס  $0.00$ , בקומה רביעית -שמינית 2 יח"ד לקומה. בסה"כ 20 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות לכיוון צפון מערב. הבינוי המוצע מדורג לכיוון צפון מערב רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 2 מיוחד" בתכנית 3450/ב.
2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 1998/0973.0.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות בנויות בחלקן בפועל ונפתח לגביהם תיקי עבירה מס': 2000/6270.0, 2002/8055.0, 2003/4364.0, 2003/4365.0, 2005/7049.0, 2003/4240.0, 2003/6820.0, 2003/5306.0, 2003/4222.0, 2003/3612.0, 2003/3613.0, 2002/9344.0.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
  2. הקרקע בבעלות ממ"י-חכורה לדורות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

הרחבת יח"ד ברח' קהתי פנחס 1 - גבעת שאול	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-0056317	מספר התכנית		
1.328 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 29

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 218292  
 קואורדינאטה Y 633385

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' קהתי פנחס 1 בשכונת גבעת שאול ירושלים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	קהתי פנחס	ירושלים

שכונה גבעת שאול

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30230	מוסדר	חלק	96	

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 בחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/09/1985	3345	3248	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1726.	ביטול	1726 ✓
22/03/1996	2390	4393	תוכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה לתכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓
01/10/1992	8	4045	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית במ/ 3450 /א.	ביטול	במ/ 3450 /א ✓
26/02/1995	2217	4286	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית במ/ 3450 /ב.	ביטול	במ/ 3450 /ב ✓



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**מסמכי התכנית**

**1.7**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			משה זיידמן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	כן לא
בינוי	מחייב חלקית		1	18/10/2015	זיידמן משה	ועדה מחוזית	18/10/2015	מחייב חלקית לעניין: גובה, מס' יח"ד, קומות, מיקום ושטחי מחסנים ומיקום התוספות בכל קומה וקומה, וקוי בנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		18/10/2015	זיידמן משה		18/10/2015	גליון 1:	לא



תנן זמין  
מונה הדפסה 9

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



תנן זמין  
מונה הדפסה 29

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



מחלקת תכנון ופיקוח כלכלי  
תאריך: 29.10.2015

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיים יצחק קפלן			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6540882		zkaplan@walla.com
	פרטי	צפורה קפלן			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6540882		zkaplan@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	חיים יצחק קפלן			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6540882		zkaplan@walla.com
יזם בפועל	צפורה קפלן			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6540882		zkaplan@walla.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מחלקת תכנון ופיקוח כלכלי  
תאריך: 29.10.2015

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מדינת ישראל		מדינת ישראל	ירושלים	קהתי פנחס	1	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	אסתר ארלנגר			ירושלים	עמרם גאון	3	02-6512959		rivpor@013.net.il
חוכר	חיים יוסף ארלנגר			ירושלים	עמרם גאון	3	02-6512959		rivpor@013.net.il
חוכר	חיים בודנר			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6513504		rivpor@013.net.il
חוכר	שרה אלקה בודנר			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6513504		rivpor@013.net.il
חוכר	אברהם גוטליב			ירושלים	קוטלר	8	02-0000000		rivpor@013.net.il
חוכר	יסכה גולינסקי			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6515324		rivpor@013.net.il
חוכר	תנה גלנדואר			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6524760		rivpor@013.net.il
חוכר	שלמה דולינסקי			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6515324		rivpor@013.net.il
חוכר	אהרן דוד דיוויס			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6527326		rivpor@013.net.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	בלה דיוויס			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6527326		rivpor@013.net.il
חוכר	אליהו ויכהלדר			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-0000000		rivpor@013.net.il
חוכר	אברהם וקסברגר			ירושלים	עמרם גאון	6	02-6520813		rivpor@013.net.il
חוכר	רבקה וקסברגר			ירושלים	עמרם גאון	6	02-6520813		rivpor@013.net.il
חוכר	עזרא מתתיהו ילין			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6516498		rivpor@013.net.il
חוכר	רחל ילין			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6516498		rivpor@013.net.il
חוכר	הלל מן			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6516515		rivpor@013.net.il
חוכר	חיה מן			ירושלים	אבן האזל	7	02-5388791		rivpor@013.net.il
חוכר	מלכה מן			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6516515		rivpor@013.net.il
חוכר	משה מן			ירושלים	אבן האזל	7	02-5388791		rivpor@013.net.il
חוכר	בן מנת			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6526292		rivpor@013.net.il
חוכר	מאמו צפנה מרקוס			ירושלים	עמרם גאון	6	02-6515153		rivpor@013.net.il
חוכר	מיכאל פדידה			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6521502		rivpor@013.net.il
חוכר	מירה פדידה			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6521502		rivpor@013.net.il
חוכר	אליעזר קפלינסקי			תל אביב-יפו	שד' דוד המלך	57	03-5244982		rivpor@013.net.il
חוכר	חיים יצחק קפלן			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6540882		zkaplan@waiia.com
חוכר	צפורה קפלן			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6540882		zkaplan@waiia.com
חוכר	פרידה קצנלבוגן			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6520867		rivpor@013.net.il
חוכר	מלכה רפפורט			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6535464		rivpor@013.net.il
חוכר	משה רפפורט			ירושלים	קהתי פנחס	1	02-6535464		rivpor@013.net.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חכירה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן עירוני	עורך ראשי	משה זיידמן	39943		ירושלים	הפלמ"ח (1)	52	02-5635819	02-5635819	mzaidman1@ 012.net.il
	הנדסאי	רבקה פרוש	ה38483		ירושלים	הנביאים	31	02-5001393	02-5877637	rivpor@neto. net.il
	מודד	מיכאל שורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@012.n et.il

(1) כתובת: כניסה א'.



מחלקת תכנון  
מזכירות הממשלה

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



הגדרת מונח

מונח

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין

מונה הדפסה 29

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הרחבת יח"ד בבנין מגורים קיים ברח' קהתי פנחס 1 שכונת גבעת שאול.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב.
- ב. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות בכל קומות הבניין
- ג. שינוי קווי בנין.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בהיקף של- 2916.92 מ"ר ( מתוכם 2378.81 מ"ר שטחים עיקריים ו-538.11 מ"ר שטחי שירות).
- ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים.
- ח. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ולעקירה.
- ט. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.328
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	20			20	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי היתר 1998/0973.00	2,378.81		+747.81	1,631	מ"ר	מגורים (מ"ר)

הכנון זמין  
מונה רדפסה 26

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 ב'	1

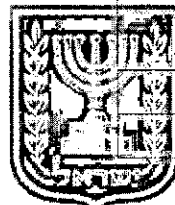


סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
זיקת הנאה	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

תכנון זמין  
הדפסה 26

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
זיקת הנאה	204	15.36
מגורים 2 מיוחד	1,124	84.64
סה"כ	1,328	100

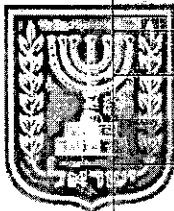


מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,325.5	100
סה"כ	1,325.5	100

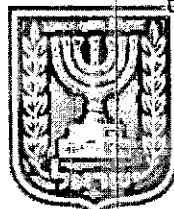
הכנון זמין  
מונה רדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**

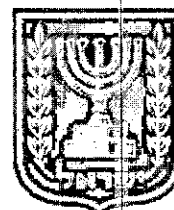
	<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
	<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
		מגורים
	<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>		
<p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותרנה תוספות בנייה, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p>		
<p><b>ג</b></p> <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.          ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>		
<p><b>ד</b></p> <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה (ראה הערות ע"ג ההחלטה לעניין הסימון השונה לחריגות הבניה בנספח למנוע חיוב מיותר של קיורת להריסה), יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>		
<p><b>ה</b></p> <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות (8 קומות) הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב / 2002.          2. קוי הבנין המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.          3. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.          4. הבניה תבוצע בהינף אחד למעט השינויים שאינם ניצפים בתת קרקע אשר יעשו בנפרד, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.          5. שטח המחסנים מיועד למחסנים בלבד, לא יותר כל שימוש אחר או ניווד זכויות מאזור המחסנים לשימוש אחר, בהתאם לנספח ולחישוב שטחים, כל שינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.          6. חריגות הבניות המסומנות בנספח הבנוי יהרסו כתנאי למתן היתר בניה וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת</p>		
		<b>פסולת בניין</b>



תמונת זמין  
מונה תדפיס 29

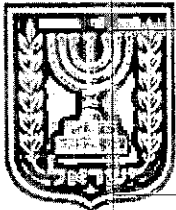


תמונת זמין  
מונה תדפיס 29

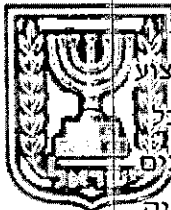


תמונת זמין  
מונה תדפיס 29

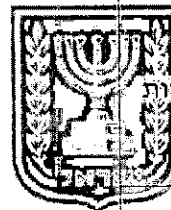
4.1	מגורים ב'
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל - 1970</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b> הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.                  2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות ? באופן אחיד לכל הבניין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בבניית 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), צנורות ביוב ומיסראשיים וכיצא בזה - תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ל 20 יחיד הקיימות בבנין.</p> <p>5. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מח' שפע כתנאי למתן היתר בניה..</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הכללת מטלות לשיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב, בין היתר לעניין הסרת צינורות מחזיתות הבניין, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכ' וציפוי באבן ככל שידרש.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b> על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :                  הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.                  על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק</p>



תכנון זמין  
מונה תדפוסה 29



תכנון זמין  
מונה תדפוסה 29



תכנון זמין  
מונה תדפוסה 29

4.1	מגורים ב'
	<p>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 לייעודו החדש של המבנה.</p>
יא	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
יב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי לטופס איכלוס יהיה בחינה כי המחסנים המופיעים בנספח הבינוי בשימוש זה אינם מסופחים לדירות.</p>
יד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה מפותח כחניה עם זיקת הנאה לציבור ושטחים למדרכות עם זכות מעבר לציבור ולתשתית עילית ותת קרקעית ללא מגבלת זמן ושימוש, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. לא תותר סגירת מקומות חניה והמדרכות כאמור בכל צורה שהיא.</p>
טו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים וחיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס</p>
טז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלול בתוכנית במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר. ( כגון חצץ או חלוקים)</p>



תכנון זמין  
מונה תדפסה 29



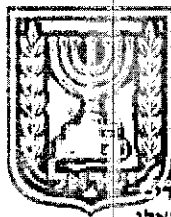
תכנון זמין  
מונה תדפסה 28



תכנון זמין  
מונה תדפסה 29

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)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שטחי סה"כ בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות					
ציד-י שמאלי זמן 29.10.15	ציד-י- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 6	(2) 18.36	15	20	43	219	2916.92	(1) 346.61	704.54	191.5	1674.27	1328	1	מגורים ב'



29.10.15



תכנון זמני  
מונה הדפסה 29

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



משרד תכנון ופיקוח כלכלי

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	1	מגורים ב'

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 בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.
- \* אחוזי הבניה המירביים (שאינם כוללים שטחי שרות) הינם 185%.
- \* לא יותר ניוך בין שטחי המחסנים לשטחים אחרים בבניין.

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

- (1) מתוכם: 206.33 מ"ר מחסנים..
- (2) 801.86 = גובה רצפת הגג. מעל לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר יציאה לגג בהתאם לקיים..
- (3) כמסומן בתשריט.



משרד תכנון ופיקוח כלכלי



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מספר שלב	תאור שלב	התנייה	תכנון זמין מונה הדפסה 29
1	1	הבניה תעשה בהינף אחד למעט השינויים שאינם ניצפים בתת הקרקע אשר יעשו בנפרד.	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

8. חתימות

שם: חיים יצחק קפלן	סוג: שם ומספר תאגיד:	תאריך: 30/10/2015	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: חיים יצחק קפלן	029503380	חתימה: ח. יצחק קפלן	

שם: צפורה קפלן	סוג: שם ומספר תאגיד:	תאריך: 30/10/2015	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: צפורה קפלן	033662487	חתימה: צ. קפלן	

שם: חיים יצחק קפלן	סוג: שם ומספר תאגיד:	תאריך: 30/10/15	יזם
שם ומספר תאגיד: חיים יצחק קפלן	029503380	חתימה: ח. יצחק קפלן	

שם: צפורה קפלן	סוג: שם ומספר תאגיד:	תאריך: 30/10/15	יזם
שם ומספר תאגיד: צפורה קפלן	033662487	חתימה: צ. קפלן	

שם: מדינת ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל	510085657	חתימה:	

שם: אסתר ארלנגר	סוג: חוכר	תאריך: 1.11.15	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: אסתר ארלנגר	53928206	חתימה: א. ארלנגר	

שם: חיים יוסף ארלנגר	סוג: חוכר	תאריך: 1.11/15	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: חיים יוסף ארלנגר	54908975	חתימה: ח. יוסף ארלנגר	

שם: חיים בודנר	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

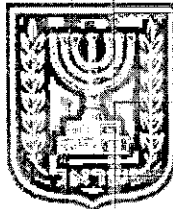
שם: שרה אלקה בודנר	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: אברהם גוטליב	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: יסכה גולינסקי	סוג: חוכר	תאריך: 31.10.15	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: יסכה גולינסקי	036114049	חתימה: י. גולינסקי	



תכנון זמין  
מנוחה דפסה 29



תכנון זמין  
מנוחה דפסה 29



תכנון זמין  
מנוחה דפסה 29

שם: חנה גלנדואר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
---------------------------------------	--------------	------------------	--------------------



תכנון זמין  
מונה תדפסה 29

שם: שלמה דולינסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
---	--------------	------------------	--------------------

שם: אהרן דוד דיוויס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
---	--------------	------------------	--------------------

שם: בלה דיוויס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
--------------------------------------	--------------	------------------	--------------------

שם: אליהו ויכהלדר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
---	--------------	------------------	--------------------



תכנון זמין  
מונה תדפסה 29

שם: אברהם וקסברגר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
---	--------------	------------------	--------------------

שם: רבקה וקסברגר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
--	--------------	------------------	--------------------

שם: עזרא מתתיהו ילין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
--	--------------	------------------	--------------------

שם: רחל ילין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
------------------------------------	--------------	------------------	--------------------



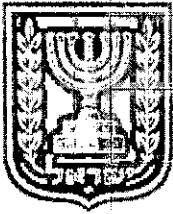
תכנון זמין  
מונה תדפסה 29

שם: הלל מן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
----------------------------------	--------------	------------------	--------------------

שם: חיה מן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
----------------------------------	--------------	------------------	--------------------

שם: מלכה מן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקה
-----------------------------------	--------------	------------------	--------------------

שם: משה מן	סוג: חוכר	תאריך: 31/10/15	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: ששה מן	8360901	חתימה: ששה מן	



תכנון זמין  
מונה תדפסה 29

שם: בן מנת	סוג: חוכר	תאריך: 31.11.15	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: בן מנת	75746545	חתימה: בן מנת	

שם: מאמו צפנה מרקוס	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: מיכאל פדידה	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: מירה פדידה	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



תכנון זמין  
מונה תדפסה 29

שם: אליעזר קפלינסקי	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: חיים יצחק קפלן	סוג: חוכר	תאריך: 30/10/15	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: חיים יצחק קפלן	029503380	חתימה: חיים יצחק קפלן	

שם: צפורה קפלן	סוג: חוכר	תאריך: 30/10/15	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: צפורה קפלן	033662487	חתימה: צפורה קפלן	

שם: פרידה קצנלבוגן	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



תכנון זמין  
מונה תדפסה 29

שם: מלכה רפפורט	סוג: חוכר	תאריך: 31/10/15	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: מלכה רפפורט	28793974	חתימה: מלכה רפפורט	

שם: משה רפפורט	סוג: חוכר	תאריך: 31.10.15	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: משה רפפורט	2413442	חתימה: משה רפפורט	

שם: משה זיידמן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 1.11.15	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

מ. זיידמן  
אודריסל ומתכנן עירו  
מ.ג. 39943