

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תכנית מס' 101-0168716

תוספת קומה, מרפסות ויחידות דיור, ברח' תכלת מרדכי 14, רוממה

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ועדה מקומית ירושלים
אישור תכנית מס' 101-0168716
הועדה המוסמכת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 265/2015 ביום 26.7.2015
קובץ 3
מהנדס העיר יוסי הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית:

התכנית המוגשת נמצאת ברח' תכלת מרדכי, בשכונת רוממה, במתחם מגורים בבנייה, הכולל 2 מבני מגורים ושטח ביעוד שפ"פ.

מטרות התכנית:

לאחר ביצוע הפרוייקט עפ"י התב"ע המאושרת, נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות בשטח של 246.0 מ"ר עיקר מעל ה-0.00+ וכן בוצעו שינויים במרפסות הבתים.

לצורך מימוש זכויות אלו והתאמה לבינוי המבוקש, נדרשים שינויים בגובה הבניינים, במספר יחידות הדיור ובקווי הבניין.

לפיכך מטרות התכנית הן:

תוספת קומת מגורים בבניין A, תוספת גובה בהתאם, תוספת 4 יח"ד (לסך יח"ד בפרוייקט) ושינוי קו בניין בהתאמה לבינוי המבוקש.

התכנית אינה כוללת תוספת שטחים עיקריים או שירות.

רקע תכנוני: בתחום המגרש חלה תכנית 12116 המיעדת את השטח למגורים ולשפ"פ

והיתר בניה מאושר מסי 84/257.8

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגיש התכנית: משכנות התכלת בעלי הזכות בנכס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תוספת קומה, מרפסות ויחידות דיור, ברח' תכלת מרדכי
14, רוממה

101-0168716

2.145 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

שלב 1.3
מהדורות

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219755

קואורדינאטה Y ~~356425~~ 633425

1.5.2 תיאור מקום רחוב תכלת מרדכי 14

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	תכלת מרדכי	14	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	175, 178	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12116	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 12116 בנושאים המפורטים בתכנית 168716 זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 12116 ממשיכות לחול.	5899	1739	01/2009
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מסמכי התכנית

157

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי רכס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אלי רכס			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	29/06/2015	אלי רכס	ועדה מקומית	30/06/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200		29/06/2015	אלי רכס	ועדה מקומית	30/06/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/06/2015	מחמוד מחמיד	ועדה מקומית	30/06/2015	תשריט מצב מאושר גליון 1:	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



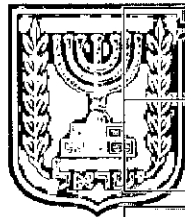
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			משכנות התכלת בע"מ	ירושלים	(1)	3	02-5015888	02-5375229	

הערה למגיש התכנית:

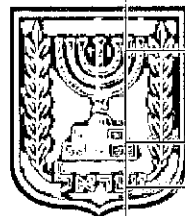
(1) כתובת: אהליהב 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משכנות התכלת	ירושלים	(1)	3	02-5015888	02-5375229	

(1) כתובת: אהליהב 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
חוכר	מרדכי קרשינסקי			ירושלים	תכלת מרדכי	4	02-5387696	02-5387696	
חוכר			משכנות התכלת	ירושלים	(1)	3	02-5015888	02-5375229	

(1) כתובת: אהליהב 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי רכס	21848	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	האומן	9	02-6790144	02-6789818	office@reche s.org.il
מודד	מודד	מחמוד מחמיד	882		ירושלים	עץ הדר	6	052-2378690		procise_ltd@ walla.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88033	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr oads.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה, מרפסות ויחידות דיור לבנייני מגורים ברחוב תכלת מרדכי 14, רוממה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממגורים ג 2 למגורים ג.

ב. התרת שינויים בבינוי המאושר, עפ"י תכנית מספר 12116 והיתר בניה מס' 84/257.8 כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספת קומה בבניין A, לשם תוספת שתי יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.

2. תוספת יחידת דיור חדשה במפלס +6.10 בבניין A, ע"י שינוי בחלוקה הפנימית של מפלס זה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

3. תוספת יחידת דיור חדשה במפלס +18.30 בבניין A, ע"י שינוי בחלוקה הפנימית של מפלס זה בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

4. התרת תוספת מרפסות והרחבת יחידות דיור מאושרות בבניינים A ו-B בהתאם למפורט בנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי בתא שטח A1 מ-43 יח"ד ל-47 יח"ד.

ד. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים מירבים.

ה. הגדלת מס' הקומות המרבי לבניין A מ-7 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ל-8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.145

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כמאושר בתכנית 12116	47		+4	43	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כמאושר בתכנית 12116	5,060			5,060	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1A	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1A
שטח פרטי פתוח	1B	קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1A
		קו בנין תחת/תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	1B

תכנון זמין
מונה הדפסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג 2	1,923.16	89.62
שטח פרטי פתוח	222.74	10.38
סה"כ	2,145.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,923.16	89.62
שטח פרטי פתוח	222.74	10.38
סה"כ	2,145.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

4. יעודי קרקע ושימושים

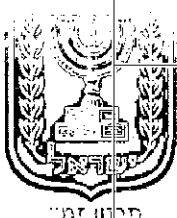
מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים כמאושר בתכנית 12116.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>א. תותרנה תוספות בנייה, לבנייני המגורים שברח' תכלת מרדכי 14 כמפורט להלן:</p> <p>1. בבניין A תותר תוספת קומה על גג הבניין המאושר בהיתר מס' 84/257.8, לשם הוספת 2 יח"ד חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. בבניינים A ו-B תותר תוספת מרפסות והרחבת יחידות דיור מאושרות וחדרי המדרגות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>3. בשני הבניינים תותר הרחבת חדרי המדרגות ויח"ד בתחום קווי הבניין המופיעים בתשריט ובהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>4. בבניין A תותר תוספת יחידת דיור חדשה לשתי יחידות הדיור המאושרות בהיתר מס' 84/257.8 במפלס +6.10, ע"י שינוי בחלוקה הפנימית במפלס זה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>5. בבניין A תותר תוספת יחידת דיור חדשה במפלס +18.30, ע"י שנוי בחלוקה הפנימית במפלס זה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>6. במפלס -3.05 יותר חדר אשפה עבור בניין B, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה הבנייה המירבי, שטחי הבנייה במירביים וקווי הבניין המירביים.</p> <p>ג. מס' יח"ד הדיור המרבי לא יעלה על 47 יח"ד: 25 יח"ד בבניין A ו- 22 יח"ד בבניין B ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ד. שטחי הבנייה המרביים לשני הבניינים יהיו בהתאם למפורט בסעיף 5 להלן ובנספח מס' 2. מודגש בזאת כי אין בתוספות הבניה המבוקשות, כמפורט בסעיף קטן א' לעיל משום הגדלה של שטחי הבניה המאושרים בשטח, עפ"י תכנית מס' 12116.</p>	
חניה	ב
<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1A בלבד.</p> <p>2. החנייה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה והגישה אליה לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p>	
קווי בנין	ג
קווי הבניין המרביים לבניה על קרקעית יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין המירביים לבניה תת קרקעית, כפי שמצויין בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

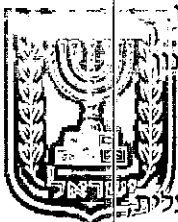
4.1	מגורים ג'
ד	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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>חתיכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ושיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, סימון פתרון מעלית פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. ראה סעיף 4.1.2.12 שבהוראות תכנית 12116.</p> <p>4. ראה סעיף 4.1.2.4 ב' לעיל.</p> <p>5. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

4.1	<p>מגורים ג'</p> <p>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 התשתיות וכל מתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך תא שטח A1, על פי תקן חניה ומידות תקניות תקפות לעת מתן היתר בניה ולאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.</p> <p>7. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הסדרת החניה הציבורית המוצעת בתחום חלקה 177 בגוש 30077 מונה הדפסה 12 בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח 1) ע"י מגיש התכנית ועל חשבון, לשביעות רצון האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בניה והא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 12116, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 168716 זו, ממשיכות לחול.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</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 ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבנן 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 שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינן מונמד.</p>
יב	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בזוגיים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי וחלות על שטח זה הוראות תכנית 12116 לגבי שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי.</p>
4.2	<p>שטח פרטי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>כמאושר בתכנית 12116.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.2	שטח פרטי פתוח
	<p>השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי וחלות על שטח זה כל ההוראות שנקבעו בתכנית 12116 לגבי שטח פתוח פרטי, ללא שינוי. תנאים למתן היתר בניה ו/או טופס 4 - ראה סעיף 4.2.12 שבהוראות תכנית 12116.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסו 12

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	3 (3)	8 (2)	25.43 (2)	23	47	45	377	618	889 (1)	4442	1923.19	מגורים ג'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה בתכנית זו למעט:
 - א. שטחי החניה עפ"י תקן שיידרשו בעת מתן היתר בנייה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנוניות והיתרים) התשנ"ב-1992.
 - ב. שטחי ממי"ד עפ"י דרישת רשות מוסמכת.
 - ג. הערות אלו מתייחסות גם לשטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת..
- (2) לא כולל קומה טכנית.
- (3) קומות חניה הן עפ"י תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שיידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, תוספת קומות לחניון מתחת לכניסה הקובעת לא ידרשו שינוי לתב"ע..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסו 12

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראת 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל תוספות הבניה המבוקשת בתכנית מס' 168716 זו, תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתן בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

8. חתימות

	שם: שם ומספר תאגיד: משכנות התכלת בע"מ 513747436	סוג: תאריך:	מגיש התכנית
	חתימה: חתימה:	תאריך: תאריך:	חתימה: חתימה:
	שם: שם ומספר תאגיד: משכנות התכלת בע"מ 513747436	סוג: תאריך:	זם
	חתימה: חתימה:	תאריך: תאריך:	חתימה: חתימה:
	שם: שם ומספר תאגיד: מנחל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	בעל עניין בקרקע
	חתימה: חתימה:	תאריך: תאריך:	חתימה: חתימה:
	שם: שם ומספר תאגיד: מרדכי קרשינסקי	סוג: חוכר	בעל עניין בקרקע
	חתימה: חתימה:	תאריך: תאריך:	חתימה: חתימה:
	שם: שם ומספר תאגיד: משכנות התכלת בע"מ 513747436	סוג: חוכר	בעל עניין בקרקע
	חתימה: חתימה:	תאריך: תאריך:	חתימה: חתימה:
	שם: שם ומספר תאגיד: אלי רכס	סוג: עורך ראשי	עורך
	חתימה: חתימה:	תאריך: תאריך:	חתימה: חתימה:
	שם: שם ומספר תאגיד: אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	סוג: חתימה:	התכנית
	חתימה: חתימה:	תאריך: תאריך:	חתימה: חתימה:

נספח מס' 2 - חישוב שטחים לתוכנית מס' 101-0168716

חישוב שטח מפלס -3.05

חישוב שטח בנין א

סה"כ שטח בנין כולל : 420 מ"ר
 שטחים להורדה: 3.35 מ"ר
 שטחים למגורים: 312.50-32.5 מ"ר
 סה"כ סכומת יחודי מדרגות: 25.83 מ"ר

סה"כ שטח למסרות שרות: 183.15 מ"ר

סה"כ שטח למסרות עקרויות: 310.0 מ"ר

חישוב שטח בנין ב

סה"כ שטח בנין כולל : 413.5 מ"ר
 שטחים להורדה: 3.35 מ"ר
 שטחים למגורים: 312.50-32.5 מ"ר
 סה"כ סכומת יחודי מדרגות: 64.1 מ"ר

סה"כ שטח למסרות שרות: 101.6 מ"ר

סה"כ שטח למסרות עקרויות: 305.0 מ"ר

חישוב שטח מפלס -6.15

סה"כ שטח בנין כולל : 1653.22 מ"ר
 שטחים להורדה: 1444.0 מ"ר

סה"כ שטח למסרות שרות: 1653.22 מ"ר

סה"כ שטח למסרות עקרויות: 0.00 מ"ר

חישוב שטח מפלס -9.30

סה"כ שטח בנין כולל : 1653.40 מ"ר
 שטחים להורדה: 1452.0 מ"ר

סה"כ שטח למסרות שרות: 1653.40 מ"ר

סה"כ שטח למסרות עקרויות: 0.00 מ"ר

חישוב שטח מפלס ±0.00

חישוב שטח בנין א

סה"כ שטח בנין כולל : 426.0 מ"ר
 שטחים להורדה: 3.35 מ"ר
 שטחים למגורים: 37.50 מ"ר
 שטח לחניה: 21.50 מ"ר
 סה"כ סכומת יחודי מדרגות: 38.88 מ"ר

סה"כ שטח למסרות שרות: 94.65 מ"ר

סה"כ שטח למסרות עקרויות: 328.0 מ"ר

חישוב שטח בנין ב

סה"כ שטח בנין כולל : 418.96 מ"ר
 שטחים להורדה: 3.35 מ"ר
 שטחים למגורים: 37.50 מ"ר
 סה"כ סכומת יחודי מדרגות: 35.9 מ"ר

סה"כ שטח למסרות שרות: 73.4 מ"ר

סה"כ שטח למסרות עקרויות: 342.21 מ"ר

חישוב שטח מפלס +18.30

חישוב שטח בנין א

סה"כ שטח בנין כולל : 318.315 מ"ר
 שטחים להורדה: 4.4 מ"ר
 שטחים למגורים: 25.00 מ"ר
 סה"כ סכומת יחודי מדרגות: 28.55 מ"ר

סה"כ שטח למסרות שרות: 83.55 מ"ר

סה"כ שטח למסרות עקרויות: 260.4 מ"ר

חישוב שטח בנין ב

סה"כ שטח בנין כולל : 198.14 מ"ר
 שטחים להורדה: 3.35 מ"ר
 שטחים למגורים: 12.50 מ"ר
 סה"כ סכומת יחודי מדרגות: 26.15 מ"ר

סה"כ שטח למסרות שרות: 38.65 מ"ר

סה"כ שטח למסרות עקרויות: 156.14 מ"ר

חישוב שטח מפלס +3.05 +6.10 +9.15 +12.20 +15.25

חישוב שטח בנין א

סה"כ שטח בנין כולל : 379.0 מ"ר
 שטחים להורדה: 4.4 מ"ר
 שטחים למגורים: 37.50 מ"ר
 סה"כ סכומת יחודי מדרגות: 35.65 מ"ר

סה"כ שטח למסרות שרות: 23.15 מ"ר

סה"כ שטח למסרות עקרויות: 301.45 מ"ר

חישוב שטח בנין ב

סה"כ שטח בנין כולל : 398.00 מ"ר
 שטחים להורדה: 4.4 מ"ר
 שטחים למגורים: 37.50 מ"ר
 סה"כ סכומת יחודי מדרגות: 35.9 מ"ר

סה"כ שטח למסרות שרות: 73.4 מ"ר

סה"כ שטח למסרות עקרויות: 320.2 מ"ר

סדרה	סה"כ	סכמת ריכוז חישוב שטחים									סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
		מפלס +0.007	+21.95	+18.90	+15.75	+12.60	+9.45	+6.30	+3.15	±0.00								
שירות	בנין א	53.55	53.55	73.15	73.15	73.15	73.15	73.15	73.15	94.65	2896.9	-	1444.0	1452.0	108.43	1560.43	-	-
	בנין ב	-	38.65	73.4	73.4	73.4	73.4	73.4	73.4	23.4								
	סדרים	512.5	25	37.5	75	75	75	75	75	75								
	שטח שטח השרות (סכומת ת מדרגות)	534.05	28.55	54.7	71.55	71.55	71.55	71.55	71.55	93.05								
4347.23	1046.55	53.55	92.2	146.55	146.55	146.55	146.55	146.55	168.05	3354.23	204.75	1582.2	1560.43					
עיקרי	בנין א	239.6	261.4	301.45	301.45	301.45	301.45	301.45	301.45	328.0	618.0	-	-	-	-	-	-	-
	בנין ב	-	156.14	320.2	320.2	320.2	320.2	320.2	342.21									
	סה"כ	4442.0	246.0	417.54	621.65	621.65	621.65	621.65	621.65	670.21								
9176.59	6033.96	209.69	509.74	768.2	768.2	768.2	768.2	768.2	838.26	3987.59	844.96	3142.63						

אלי רכס אדריכלים
 ומתכנני ערים בע"מ
 רח' האסון 9 ירושלים 93420
 טל': 02-6790144 פקס: 02-6789818
 email: office@reches.org.il
 תאריך: 29.06.2015