

10144

תכנית מס' 101-0059097 - שם התכנית: הרחבת בנין מסחר ומגורים קיים ברח' מלאכי 2 - כרם אברהם

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0059097

הרחבת בנין מסחר ומגורים קיים ברח' מלאכי 2 - כרם אברהם

מינהל התכנון
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מרח' ירושלים
21-05-2016
נ ת ר ל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - כותרת אחרת
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.6.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
מינהל התכנון - יחיד הועדה המקומית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' מלאכי מס' 2- בשכונת כרם אברהם, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 3 קומות. בקומת המרתף קיים מחסן במפלס -2.50, קומת קרקע משמשת למסחר במפלס +0.00, בקומה אי קיימות 2 יח"ד במפלס +4.10 בסה"כ 2 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת קומת מרתף לשטח מסחר.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 3 מיוחד" בתכנית 9260.
2. לא נמצא היתר הבניה המקורי. לבניין אושרה תוספת בנייה ע"פ היתר 2005/0054.0.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
1. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

הרחבת בנין מסחר ומגורים קיים ברח' מלאכי 2-כרם אברהם
מספר התכנית 101-0059097

1.2 שטח התכנית 0.300 דונם

1.3 מהדורות מילוי תנאים למתן תוקף שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220580 קואורדינאטה X

632937 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' מלאכי 2 בשכונת כרם אברהם ירושלים

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	מלאכי	2	

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	114	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
09/11/2004	384	5342	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 9260.	ביטול	9260
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב		1	28/09/2014	זיידמן משה	28/09/2014	מחייב לעניין: גובה, מס' קומות, קווי בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/03/2013	זיידמן משה	11/03/2013		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גירמן מרטין מיימון		מבניר בע"מ	ירושלים	מלאכי	2	02-5001247	02-5374477	rivpor@neto.net

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	-----		ר.ר.י.צ. אחזקות ונכסים	ירושלים	מלכי ישראל	20	02-5001393	02-5001393	rivpor@neto.net
בעלים	פסח אייזנבך			ירושלים	מלכי ישראל	20	02-5001393	02-5001393	rivpor@neto.net
בעלים	ידידיה גולציה			ירושלים	מלכי ישראל	20	054-5550313	054-7832626	rivpor@neto.net
בעלים	אליהו גלצ'י			תל אביב- יפו	הרצל	30	054-4246890	054-4246890	rivpor@neto.net
בעלים	ציון חכומה			ירושלים	מלכי ישראל	20	02-5004521	02-5004521	rivpor@neto.net
בעלים	מננה יעקובי מיימון			ירושלים	(1)		02-5001247	02-5374477	rivpor@neto.net
בעלים	אשר מזוז			ירושלים	ניסנבאום	9	02-6536904	02-6536904	rivpor@neto.net
בעלים	ברכה מזוז			ירושלים	ניסנבאום	9	02-6536904	02-6536904	rivpor@neto.net
בעלים	גירמן מרטין מיימון		מבניר בע"מ	ירושלים	מלאכי	2	02-5001247	02-5374477	rivpor@neto.net
בעלים	נעמי צ'רבוניץ			רמת גן	אהרונסון שרה	12	02-5001393	02-5001393	rivpor@neto.net
בעלים	אמיר קליגיה			פתח תקוה	פנקס	6	03-9307443	03-9307443	rivpor@neto.net
בעלים	טירנה קליגיה			פתח תקוה	פנקס	6	03-9307443	03-9307443	rivpor@neto.net
בעלים	ברוך אברהם רקובסקי			ירושלים	מלכי ישראל	20	02-5001393	02-5001393	rivpor@neto.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: נעמי צירבוניץ ת.ז. 5429843
 יעקובי מיימון מננה דרכון צרפתי: 05dk21844
 אייזנבך פסח ת.ז. 5835321
 רקובסקי ברוך אברהם ת.ז. 1004006

(1) כתובת: ת.ד. 5797.

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
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-9397990	08-6247470	mshv@012.n et

(1) כתובת: כניסה א'.

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

רחבת מרתף עבור מסחר בבניין מגורים ומסחר קיים ברח' מלאכי מס' 2, שכונת כרם אברהם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ומסחר.
- ב. קביעת הבינוי הבא :
1. קביעת בינוי להרחבת חנויות קיימות בקומת המרתף לצורכי מסחר ובהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לבנייה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 627.39 מ"ר (מתוכם 549.21 מ"ר שטחים עיקריים) (הכוללים 373.63 שטחי מסחר) ו-78.18 שטחי שירות)
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בנושא שימור.
- ח. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.3

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	175.58			175.58	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	373.63		+128.21	245.42	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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 ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3 מיוחד	294	100
סה"כ	294	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	300.51	100
סה"כ	300.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1. - יותרו תוספות הבנייה שאושרו במסגרת תוכנית 9260 ללא שינוי בתוכנית זו.
ב	היטל השבחה 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.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת א. מספר הקומות 3 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. ב. הגבה המירבי של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קווי 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. ד. לא תותר הריסת המבנה ההיסטורי, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. זכויות הבנייה עבור קומות המרתף אינן ניתנות לניוד לקומה אחרת, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	פסולת בניין 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
ו	קווי בנין קווי הבניין הם עפ"י המסומן בתשריט.
ז	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ומסחר
	<p>א. בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>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>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>1. 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:</p> <p>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. 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 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 ליעודו החדש של המבנה.</p>
י	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
יא	<p>שימור</p> <p>* לא תותר הריסת בנין לשימור, כל חריגה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>* לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספות בניה כמפורט להלן, ולא יותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בניין קיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>* תותר תופסת בניה לבניין לשימור ובתאי שיעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון בתחום השימור.</p> <p>* לא תותר הריסת של חלקי או פרטי מבנה מקוריים.</p>
יב	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה התוכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר, והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>

4.1	מגורים ומסחר
יג	<p>4. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</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 בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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. 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 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), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה תהינה 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. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ליחיד הקיימות/המאושרות בבניין. 5. השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מהנדס העיר. 6. מתן ההיתר בניה מותנה בשימור המבנה ההיסטורי כולל מעטפת ופרטים מקוריים, שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תוכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר. 7. פרוק תוספות בניה מאוחרות. 8. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס מתמחה בשימור מבנים היסטוריים על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי פנים. 9. תיאום עם מהנדס קונסטרוקטור וליווי הנדסי צמוד לאורך כל תהליך הבנייה, לגבי החפירה המוצעת מתחת למבנה ונקיטת כל האמצעים הנדרשים לביצוע חפירה זו והבנייה המוצעת באופן שלא יסכן את המבנה הקיים. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר לגבי חזיתות הבניין מבחינת חזותו ושלטים. 11. תנאי למתן היתר בניה למבנה יהיה שימור המבנה ההיסטורי. 12. זכויות הבניה לקומת המרתף ניתנות למימוש רק לאחר קבלת דו"ח קונסטרוקטיבי כתנאי להיתר בניה המלמד כי לא תהיה פגיעה בבניין הקיים עקב חפירת המרתף.</p>

4.1	מגורים ומסחר
יד	<p>מסחר</p> <p>על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ בנספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יותרו לפחות 15% 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>
טז	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>לצורך הבטחת יציבות הבניין הקיים החפירה תבצע בשלבים ובליווי של מהנדס עפ"י הפירוט הבא:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אין לבצע החפירה בכלים כבדים. 2. יש לחפור במקטעים של עד 2 מטרים. לאחר סיום חפירת כל מקטע יש לבצע קירות חיזוק עפ"י הוראות המהנדס, ורק אח"כ להמשיך בחפירה. 3. חפירה מתחת לקירות קיימים תבצע בשלש שלבים: <ol style="list-style-type: none"> א. חפירה מצד אחד ב. יציקת יסוד וקיר חדש עד להתחברות עם הקיר הקיים. ג. חפירת הצד השני ויציקת המשך היסוד. 4. לכל אורך העבודה יש לבצע סקר שבועי בכל קומות הבניין הקיים לאיתור סדקים.

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 בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה				
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (2)	6.7	2 (1)	84	209	627.39	67.51	128.21	10.67	421	300	1	מגורים ומסחר
(3)	(3)	1	2													

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

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

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 בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ועוד 6 חנויות.

(2) גובה רום גג רעפים 11.60 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

8. התימות

שם: ג'רמן מרטין מיימון שם ומספר תאגיד: מבינר בע"מ 512668153	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: ----- שם ומספר תאגיד: ר.ר.י.צ. אחזקות ונכסים 512517558	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: פסח אייזנבך שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ידידיה גולצ'ה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אליהו גלצ'י שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ציון חכומה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מננה יעקובי מיימון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אשר מזוז שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ברכה מזוז שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ג'רמן מרטין מיימון שם ומספר תאגיד: מבינר בע"מ 512668153	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: נעמי צ'ירבוניץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע

מבינר בע"מ
MAVINER LTD.

מבינר בע"מ
MAVINER LTD.

שם: אמיר קליגיה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: טירנה קליגיה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: ברוך אברהם רקובסקי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: משה זיידמן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 22.5.16	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

מ. זיידמן
אדריכל
מ.ר. 39943

