

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101442

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0181008

הרחבות יח"ד קיימות ברח' שלמה בן יוסף 131, בשכ' תלפיות מזרח, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 101-0181008
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 101/15
 יום 15.11.15
 מהנדס העיר
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 59 בגוש 30209 רח' שלמה בן יוסף 131, שכ' תלפיות מזרח, ירושלים. התב"ע התקפה הינה 5704 שאשרה הרחבות יח"ד קיימות, וייעוד החלקה אזור מגורים מיוחד.

-בבנין קיים היום 4 קומות מעל מפלס ה-0.00, ו-3 קומות מתחת ל-0.00. סה"כ 26 יח"ד.

-התוכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות ע"י השלמת קומה חלקית ותוספת קומה תחתונה חלקית.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין היתר בנייה מס' 81/197 שאשר את בניית הבנין.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה, לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבנין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות יה"ד קיימות ברח' שלמה בן יוסף 131, בשכ' תלפיות מזרח, ירושלים
		מספר התכנית	101-0181008
1.2	שטח התכנית		2.214 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	א62 (א) סעיף קטן 12, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (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

222478 קואורדינאטה X

628292 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שלמה בן יוסף, מקביל לרח' מאיר פיינשטיין, בשכונת תלפיות מזרח.

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	בן יוסף שלמה	131	
שכונה	תלפיות מזרח		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30209	מוסדר	חלק	59	

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
5704	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5704 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בהוראות תכנית 5704 ממשיכות לחול.	4747	3023	05/05/1999
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.	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			אורית שוחט			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	10/11/2015	אורית שוחט		10/11/2015	נספח בינוי- נספח מס' 1. מחייב לעניין גובה הבניין, קוי בניין ומס' קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/11/2015	אורית שוחט		10/11/2015	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

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	דוד גרינצויג			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד גרינצויג			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שרה דואניס			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יצחק עזרא			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שרה עזרא			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מיכאל שטרן			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אורי שם טוב			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מיכל שם טוב			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יעל אופיר			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אהרן בנימיני			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	סעדה בנימיני			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	רמי רחמים ברדריאן			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	שושנה שושי ברדריאן			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אורנה ברשי			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מזל חביב			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	משה חביב			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	נירה חביב			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מרים חובניץ			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	רפאל חובניץ			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	הרצל חכשוראין			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	נטלי חקשוריאן			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אלון כהן			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אליהו כהן			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יהודית כהן			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מורן כהן			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אילנה לוי			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אסתר לוי			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אסתר לורי			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	חיים לורי			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	לבנה לזר רזניק			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	בנימין לייכטר			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אליס מרציאנו			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מלכה נקי (צדק)			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אלה פרלובה			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אלכסנדרה קאיקוב			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	מתתיהו קאיקוב			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אמנון קמחי			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אורי שוכמן			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	אנה שוכמן			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	יורם שושתרי			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	
חוכר	קאריס שושתרי			ירושלים	בן יוסף שלמה	131	00-0000000	00-0000000	

תכנית מס': 101-0181008 - שם התכנית: הרחבות יח"ד קיימות ברח' שלמה בן יוסף 131, בשכ' תלפיות מזרח, ירושלים

מקצוע/ תואר אדריכל	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורית שוחט	0010729		ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469		aklain@kavn aki.net
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il

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 ברח' שלמה בן יוסף 131, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להשלמת קומה חלקית קיימת במפלס $703.64 = -8.40$ לשם הרחבות יח"ד, כמפורט בנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לחפירת קומה חלקית במפלס $700.84 = -11.20$ לשם הרחבת יח"ד בקומה שמעליה, כמפירט בנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 3671.0 מ"ר (מתוכם 2628.0 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1043.0 מ"ר שטחי שירות)

2.2.5 הגדלת מס' קומות מתחת למפלס ה- 0.00 מ- 3 קומות ל- 4 קומות מתחת למפלס ה- 0.00 .

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.214	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית
		למצב המאושר *	מפורט מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	26	26
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,311.09	2,628
עפ"י היתר בניה מס' 81/197.1 ותבע מס' 5704			

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 כפומים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,213.39	100
סה"כ	2,213.39	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,213.39	100
סה"כ	2,213.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
מגורים	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותרנה תוספות בניה בקומה 3-, מפלס $703.64 = -8.40$, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה זו, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר חפירת קומה 4- במפלס $700.84 = -11.20$, לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1) ולקיים בשטח.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ג	קווי בנין
	<p>1. קווי הבניין המרביים המוצעים בתכנית זו יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בקו מקוטע בצבע אדום הינם קווי בנין מאושרים בתכנית 5704.</p>
ד	זכויות בניה מאושרות
	<p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	הוראות בינוי
	<p>מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 26 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין 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>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	עיצוב אדריכלי

מגורים ב'

4.1

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקניימ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינון 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 התכנית 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 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) תהשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי 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. 4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה) לעיל, 4.1.2 ט' (חניה), 4.1.2 י' (הריסה), 4.1.2 י"א' (עצים לשימור).</p>
ט	<p>חניה</p>
	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
י	<p>הריסות ופינויים</p>
	<p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לנייל.</p>

4.1	מגורים ב'
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות המחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.	
יב	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
יג	ניהול מי נגר ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
יד	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 5704, לרבות תוספות הבניה שאושרו בתכנית זו, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 181008 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 11.1	26	25	166	סה"כ שטחי בניה 3671	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי 2214	1	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	4	4						843	893	200	1735				

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	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 המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מעקה גג 12.20.

(2) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו 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 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>	

6.2	היטל השבחה
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות יח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו,	לא תותר בנייתן בשלבים.
	תכנית 181008 תבוצענה בהינף אחד בלבד.	
2	הרחבות יח"ד שאושרו בתכנית 5704 תיבנה בהתאם לשלבי הביצוע שנקבעו בתכנית מס' 5704, ללא שינוי.	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: דוד גרינצוויג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: ד. גרינצוויג	מגיש התכנית
שם: דוד גרינצוויג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: ד. גרינצוויג	בעל עניין בקרקע
שם: שרה דואניס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יצחק עזרא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שרה עזרא שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מיכאל שטרן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אורי שם טוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מיכל שם טוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יעל אופיר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אהרן בנימיני שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: סעדה בנימיני שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע

שם: רמי רחמים ברדריאן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שושנה שושי ברדריאן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אורנה ברשי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מזל חביב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: משה חביב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: נירה חביב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מרים חובניץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: רפאל חובניץ שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: הרצל חכשוראין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: נטלי חקשוריאן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אלון כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אליהו כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע

שם: יהודית כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מורן כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אילנה לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אסתר לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אסתר לורי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: חיים לורי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: לבנה לזר רזניק שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: בנימין לייכטר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אליס מרציאנו שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מלכה נקי (צדק) שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אלה פרולובה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אלכסנדרה קאיקוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע

שם: מתתיהו קאיבוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אמנון קמחי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אורי שוכמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אנה שוכמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יורם שושתרי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: קאריס שושתרי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אורית שוחט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

אורית שוחט - אדריכלית
מ.ג. 00101729
חתימה