

1514532

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0205997

הרחבת דיור, תוספת קומות ותוספת 2 יח"ד ברחוב צפניה 14



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
13.10.2015  
נתקבל  
תיק מס'



התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:  
בחלקה קיים מבנה בן 2 קומות וקומה שלישית חלקית. המבנה הינו מבנה לשימור והתכנית המוצעת קובעת לגביו הוראות שימור.

התכנית מציעה בינוי של 2 קומות על בניין קיים ותוספת ממדי"ם בחזית אחורית.  
כמו כן התכנית מציעה תוספת של 2 יח"ד חדשות.

2. רקע תכנוני לתכנית

החלקה נמצאת בשכונת כרם אברהם. בחלקה חלה כיום תכנית 1358 ויעוד הקרקע מגורים 3. התכנית מאפשרת בינוי של 90% ב-3 קומות.  
במחשבי העיריה לא מופיע עברות בניה.

3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

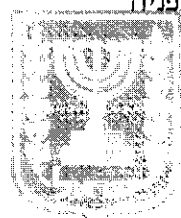
מגיש התכנית הינו בעלים בקרקע ובגג.

בית הדין להקדשות מינה את הרב נחום רוטשטיין והרב צבי אריה טקוצינסקי לנהל את ההקדש ומצורף צו בית הדין הרבני להחלטה זו.

4. שם עורך התכנית: אנה לדיזנסקי

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



הרחבת דיור, תוספת קומות ותוספת 2 יח"ד ברחוב צפניה  
14

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית שם התכנית

101-0205997 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.354 דונם

1.3 מהדורות מילוי תנאים למתן תוקף שלב

1.4 סיווג התכנית תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

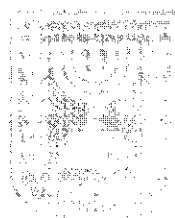
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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

220740 קואורדינאטה X

633100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב צפניה 14

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	צפניה	14	

שכונה גאולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	141	

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
28/04/1974	222	2004	תכנית זו מבטלת את תכנית 1358.	ביטול	1358 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

## 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				אנה לדיז'נסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אנה לדיז'נסקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100		08/06/2014	אנה לדיז'נסקי		29/03/2015	מחייב לענין שימור מבנה לשימור, גובה, מספר קומות, קווי בנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		08/06/2014	יחזקאל חי		09/06/2014		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			בית היתומות הכללי ירושלים	ירושלים	(1)		02-6523291		hay.arc@gmail.com
	פרטי			בית היתומים הגדול דסקין	ירושלים	הרב ריינס (2)	16	02-5488600	02-6514358	
	פרטי			תלמוד תורה כללי והישיבה עץ חיים	ירושלים	שמואל הנביא (3)	26	02-6252265		chaim02@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: נחום רוטשטיין וצבי אריה טוקציינסקי חותמים בשם הקדש חנה פלדמן על פי החלטת בית הדין להקדשות. בשם צבי אריה טוקציינסקי חותמת עו"ד קרן גרוסמן ת.ז. 60737541, על פי יפוי כח, כתובת: ת.ד. 207 ירושלים.
- (2) הערה: נאמן הקדש: נחום רוטשטיין ת.ז. 8596744. עלי הכתן 12 02-5374632..
- (3) הערה: נאמן הקדש: צבי אריה טוקציינסקי ת.ז. 839878, חותמת בשמו עו"ד קרן גרוסמן ת.ז. 60737541, על פי יפוי כח..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			בית היתומות הכללי ירושלים	ירושלים	(1)		02-6523291		hay.arc@gmail.com
בעלים			בית היתומים הגדול דסקין	ירושלים	הרב ריינס	16	02-5488600	02-6514358	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
chaim02@gmail.com		02-6252265	26	שמואל הנביא	ירושלים	תלמוד תורה כללי והישיבה עץ חיים			בעלים

1. נחום רוטשטיין חותם בשם הקדש בית היתומים הגדול דיסקין. הקדש מספר 590001319

2. הרב צבי אריה טוקצנסקי חותם בשם תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים.

3. הרב נחום רוטשטיין והרב צבי אריה טוקצנסקי חותמים בשם בית היתומים הכללי בירושלים.

(1) כתובת: ת.ד. 207 ירושלים.

**1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אנה לדיז'ינסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד		02-5671923	02-5671923	anaa.ia@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
	מתכנן	יחזקאל חי		חי חזי אדריכלות ותכנון ערים	ירושלים	נדבה יוסף		02-6221935		hay.arc@gmail.com



## 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

הרחבת דיור, תוספת קומות ותוספת 2 יח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת השימושים המותרים למגורים.
3. קביעת הוראות בניה כמפורט להלן:
  - א. קביעת בינוי לתוספת מעלית חיצונית לבנין.
  - ב. קביעת בינוי להרחבות דיור לדירות קיימות בקומות: קרקע (במפלס +0.00), בקומה א' (במפלס +3.85) ובקומה ב' (במפלס +7.36) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.
  - ג. קביעת בינוי לתוספת קומות ג' ו-ד' (במפלסים +10.42, +13.48) מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות.
  4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
  5. הגדלת שטחי הבניה וקביעת שטחי הבניה המירביים בהיקף של 758.75 מ"ר, מהם 611.05 מ"ר שטחים עיקריים ו-147.70 מ"ר שטחי שרות.
  6. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-5 ל-7.
  7. הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-5 קומות.
  8. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
  9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  10. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.
  11. קביעת הוראות בגין שימור מבנה לשימור וקביעת הוראות שימור.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.354

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
קיימות 5 יח"ד - אין היתר בניה	7		+2	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
המצב המאוסר הינו 90% משטח החלקה (354) על פי תכנית 1358.	611.05		+292.45	318.6	מ"ר	מגורים (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

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ג'	בלוק מבנה לשימור
1	מגורים ג'	להריסה
1	מגורים ג'	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	354	מגורים 3
100	354	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	353.04	מגורים ג'
100	353.04	סה"כ

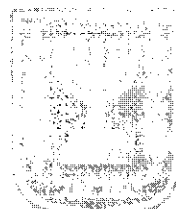
## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>קביעת הוראות בניה כמפורט להלן:</p> <p>א. יותר בינוי לתוספת מעלית חיצונית לבנין.</p> <p>ב. יותר בינוי להרחבות דיור לדירות קיימות בקומות, קרקע (במפלס +0.00), בקומה א' (במפלס +3.85) ובקומה ב' (+7.36) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.</p> <p>ג. יותר בינוי לתוספת קומות ג' ו-ד' (במפלסים +10.42, +13.48) מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות.</p> <p>ד. תותר הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-5 קומות.</p>	
חניה	ב
<p>מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>1. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור להבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. החזק ויפגע/ יחרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.</p> <p>2. לא תותר הריסה/פרוק/ פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור, חלקי מבנה או פרטים מקוריים.</p> <p>3. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כוחול, סורגים, גדרות, ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>4. חזיתות המבנה לשימור ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או במרפסות.</p> <p>5. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות.</p> <p>6. כל עבודה שתאושר בבנין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	ג
היטל השבחה	ד
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
הריסות ופינויים	ה
<p>סימון מהתשריט: <b>להריסה</b></p>	

4.1	מגורים ג'
	<p>הבינוי והמחסן המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המצויינים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין גבהים ונפחים, הוספת גבהים ונפחים תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>5. נספח הבינוי מחייב לנושא השימור, כל שינוי יחשב סטיה ניכרת.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו בנין עילי</b></p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>קווי הבנין המירביים למרפסות יהיו כמצויין בתשריט בקו שתי נקודות בדיו בצבע אדום.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בנוסף על סעיפים הריסות ופינויים, חניה, סטיה נכרת, כדלקמן להלן התנאים למתן היתרי בניה:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך</p>

4.1	מגורים ג'	<p>תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>6. יש לקבל אישור מחלקת השימור.</p> <p>7. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור ויפרטו את עקרונות התכנון של הבניה החדשה.</p> <p>8. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>9. פרוק תוספות בניה מאוחרות כמסומן בנספח.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>10. תנאי לאכלוס המבנה- שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p>
יא	עתיקות	<p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38	<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 2413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) 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>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
יג	ניהול מי נגר	<p>בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפנייה אליו למי נגר להחדרה, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 4/ב/34 מתוך שטח המגרש הכולל יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p>

מגורים ג'	4.1
השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).	
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יכלול ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניות וצינורות מחזית הבנין.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>	יד



**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	שימוש	יעוד
	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	(2) 3	0	5	(1) 16.54	19.8	7	43.5	214	758.75	0	0	147.7	611.05	354	1	מגורים	ג' מגורים

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

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

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 בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

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

(1)  $+16.54 = 816.74$  (מפלט קומת הגג)

$+17.74 = 817.94$  (גובה מעקה).

(2) פרט למעלית שמגיע ל 1.0 מ' מגבול חלקה.



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

כ-10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	12.10.15
	בית היתומות הכללי ירושלים	580019446	חתימה:		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	12.10.15
	בית היתומים הגדול דסקין	590001319	חתימה:		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	12.10.15
	תלמוד תורה כללי והישיבה עץ חיים	580028710	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	12.10.15
	בית היתומות הכללי ירושלים	580019446	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	12.10.15
	בית היתומים הגדול דסקין	590001319	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	12.10.15
	תלמוד תורה כללי והישיבה עץ חיים	580028710	חתימה:		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	
		אנה לדזינסקי	עורך ראשי	חתימה:	אנה לדזינסקי אדריכלית מ.ר. 1048

קדן גרוסמן, עו"ד  
מ.ר. 42686  
עפ"י יפ"ר כח

קדן גרוסמן, עו"ד  
מ.ר. 42686  
עפ"י יפ"ר כח

קדן גרוסמן, עו"ד  
מ.ר. 42686  
עפ"י יפ"ר כח

קדן גרוסמן, עו"ד  
מ.ר. 42686  
עפ"י יפ"ר כח

