

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0087031

תוספת יח"ד והרחבות ברח' אלפנדרי 24, שכ' רוחמה י-ם.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
21-01-2016  
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21/1/2016 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בבנין מגורים קיים בין 2 קומות ובן 3 יח"ד בקומת קרקע קיימות 2 יח"ד ובקומה א היו קיימות 3 יח"ד שאוחדו לדירה אחת גדולה עפ"י תקנון מוסכם (מצ"ב), הבניין ממוקם בשכונת רוחמה בפינת הרחובות אלפנדר ותחכמוני, הבניין נבנה בתקופת המנדט בשנת 1931. הבניין נבנה בשני שלבים, בשלב הראשון נבנתה קומה אחת והקומה השניה נבנתה כמה שנים מאוחר יותר. במחצית השניה של המאה ה-20 נוספו תוספות בטון שהיו קשורים לשירותים שלא היו מתוכננים לכתחילה ובשנות ה-40 וזה נצפה במפות הסטוריות משנת 1939 שעם השנים הפכו לחלק אינטגרלי מהבנין ואף שופצו בצורה לא יפה. שינויים אלו קיבלו משנה תוקף ונרשמו בטאבו במסמכי בית משותף, בתשריטים ובתקנון. גג הרעפים נהרס מסיבה שהקונסטרוקציה בלתה והתרופפה והרעפים התיישנו ונשברו והבניין סבל מנוקי מים וחדירת מי גשם. ועל כן היה צורך בשיפוץ ואיטום הגג הקיים.

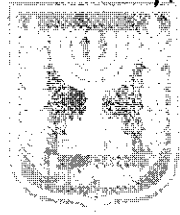
התכנית התקפה בחלקה: תכנית מתאר 62 אזור מגורים 3. הבנין מסומן לשימור בכרטסת העירוני. ומצ"ב תיק מקדים לתיעוד. בתאריך 21.10.12 הופק היתר בניה בעבור תוספת קומה על הגג מכוח זכויות שנתרו בחלקה עפ"י מתאר 62. הקומה טרם נבנתה. היזם שהינו הבעלים של הגג העדיף לערוך שינוי תב"ע ולקבל בנוסף זכויות בניה ויח"ד חדשות.

מטרת התכנית: ראשית לשפץ את המבנה הקיים בעיקר באגף הדרומי והמזרחי בחיפוי אבן כדוגמת הקיים ולהרוס את התוספות הלא הסטוריות ולשפר את מראהו באופן ניכר, בנוסף מוצעת הרחבת קומה שלישית המאושרת בהיתר המהווה יח"ד אחת אשר טרם נבנתה, ובתכנית זו מוצע לפצל ולהרחיבה ל-2 דירות, בהסתמך על כך שאוחדו 3 דירות לדירה אחת, כמ"כ מוצע תוספת קומה ל-2 יח"ד חדשות מכוח תב"ע 5166' וגג הרעפים שטות, חלל הגג מוצע כחלל טכני לדודי שמש, בתכנית המוצעת אנו שומרים על אופי הבנין אשר ימשיך להשתלב במרקם השכונה, ישמרו הפתחים ההסטוריים הקיימים בבניין, יחזקו המרפסות הקיימות והתוספות שנעשו מאוחר יותר תחופינה באבן כדוגמת הקיים, התכנית המוצעת משפרת מאוד את מראה הבנין. תוספת הקומה והרחבת קומת ההיתר תואמת מבחינת פתחים וסוג האבן את המבנה הקיים, התוספות תואמות את המדיניות במקום. המדרגות החיצוניות הקיימות לקומה הראשונה, הינן לשימור. מגיש התכנית הינו הבעלים של הגג הקיים ומבקש ההיתר שהופק בגין קומה שלישית, מצ"ב נסח טאבו,

חלקי הבנייה המפריעים לתכנית המוצעת, מוצעים להריסה מצ"ב חו"ד של תושי"ה לעניין תוספת 2 יח"ד המאושרות מכוח תב"ע 5166 מצ"ב חו"ד שפ"ע לעניין העצים הקיימים לשומרם. מצ"ב הסכם שיתוף וחלוקה שנערך בין הצדדים בתאריך 8.9.2004 בגין 2 יח"ד מאושרות בקומת הקרקע שאוחדו לדירה אחת וכן בקומה א' בגין 3 יח"ד מאושרות שאוחדו ליח"ד אחת גדולה מצ"ב תיק תיעוד והשלמת תיק תיעוד מתאריך 10.11.14 לענין התוספת ההסטורי באגף הדרום מזרחי

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי ההסטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תוספת יח"ד והרחבות ברח' אלפנדרי 24, שכ' רוחמה, י-ם.

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

מספר התכנית 101-0087031

**1.2 שטח התכנית** 0.255 דונם

**1.3 מהדורות** שלב מילוי תנאים להפקדה

**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

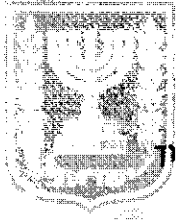


**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220215

קואורדינאטה Y 632727



**1.5.2 תיאור מקום** המגרש נמצא בפינת רחוב אלפנדרי ורח' תחכמוני, בסמיכות לשכונת מקור ברנר

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלפנדרי	24	

שכונה רחמה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30070	מוסדר	חלק	38	

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/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
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 ✓
16/07/1959		0	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	ביטול	מתאר/62 ✓

**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				אילן אפרת				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אילן אפרת			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	26/08/2015	אילן אפרת		26/08/2015	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בנין, גובה בניין, מספר קומות, מספר יחידות דיור, והריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		24/04/2015	מיכאל שוורץ		28/04/2015	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	אורי עמרם			ירושלים	קהתי פנחס	8	02-6512234	02-6512235	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם יהודיון			ירושלים	אלפנדרי	24	02-6512234	02-6512235	
בעלים	מלכה יהודיון			ירושלים	אלפנדרי	24	02-6512234	02-6512235	
בעלים	בתיא כהן			ירושלים	אלפנדרי	24	02-6512234	02-6512235	
בעלים	אורי עמרם			ירושלים	קהתי פנחס	8	02-6512234	02-6512235	
בעלים	רחל עמרם			ירושלים	קהתי פנחס	8	02-6512334	02-6512235	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מצ"ב תשריטת בית משותף המשקף את הבעלויות והחצמדות של הבית שבחלקה הנדונה.

**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	אילן אפרת	08176	0	ירושלים	יהודה	14	02-6734030	02-5862404	shmoeli2@neto.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002	02-6483683	
הנדסאית אדריכלות	הנדסאי	מירי שמואלי	40617		ירושלים	הרב פטאל	7	02-5714288	02-5862404	shmoeli2@neto.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

תוספת קומה אחת ל-2 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד בקומה השלישית המאושרת בהיתר מס' 05/420 ופיצולה ל-2 יח"ד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
2. הגדלת מספר הקומות מ-3 ממפלס ה-0.0 ל-4 קומות וגג רעפים ללא שימוש.
3. קביעת קווי בניין לתוספת הבנייה כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה המירביים : מ-347 מ"ר ל-595 מ"ר.
5. הגדלת מס' יח"ד מ-5 יח"ד ל-7 יח"ד.
6. קביעת הוראות בגין הריסה
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות בגין המבנה לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.255



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+2	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	460		+190	270	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



יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	200	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים ג'	200
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	200
להריסה	מגורים ג'	200
מבנה להריסה	מגורים ג'	200
מבנה לשימור	מגורים ג'	200
קו בנין עילי	מגורים ג'	200

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	255	100
סה"כ	255	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	254.97	100
סה"כ	254.97	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>שימור</b></p> <p>הוראות שימור: הבנין המסומן לשימור בתשריט הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור.</p> <p>ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ד. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בהתאם לנספח הבינוי בתכנית זו ובמגבלות השימור בה ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור</p> <p>ה. בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבנין המקורי. כולל פרטי הפתחים, דלתות, חלונות, סורגים, פירזול, מעקות וכו' בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>ז. המדרגות החיצוניות המסומנות לשימור בנספח הבינוי ובתשריט ישומרו ואין להרסן.</p> <p>ח. סגירת המרפסת ההיסטורית בחזית דרומית, כמסומן בנספח הבינוי, תשוחזר במלואה עפ"י ממצאי תיק התיעוד ובתיאום עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. פרטי הבינוי יתואמו עם מח' השימור לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ט. גגות רעפים: גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים יותרו אך ורק פתחים במישור הגג.</p> <p>לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שבולטים ממישור הגג(קוקיות).</p> <p>לא יותר בגג גמלון או קיר אנכי בקצה מבנה או בין גגות של שני מבנים- תמיד דרוש גג משופע גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח. אופיים וכיוונים לפי נספחי הבינוי.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חלקי המבנה המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין וקוי הבניין העיליים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>3. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p> <p>4. הוראות השימור בתכנית זו הינן מחייבות, כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>  הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים כגון: בטון חשוף, זכוכית וכד'.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b>  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>
ו	<p><b>קווי בנין</b>  קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b>  בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. בתוספת בניה על גג בנין משותף:  א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל חלל גג הבנין החדש, לרבות דחיסים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.  ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  1. - תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.  2. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.  3. - הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.  4. - תנאי למתן היתר יהא תיאום עם מח' שימור של עיריית ירושלים.</p>
ט	<p><b>עתיקות</b>  על פי חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>

4.1	מגורים ג'
י	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. - היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: - 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. - 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>- יש להוסיף לווי אדריכל ומהנדס שימור לפיקוח במהלך הבניה למניעת חריגות מקונטור הבניין בשלב חיזוק המבנה.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בתא שטח 200 - כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. - חפירה ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים. - נציג מחלקת גנים יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפניה אליו מי נגר כפי שנקבע בתמ"א 4/ב/34 ובחוק תכסית פנויה להחזרת מי נגר, התכנית פטורה מהוראות תמ"א 4/ב/34</p>

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

אזורי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
					שרות					עיקרי	שרות		עיקרי					
(4)	(4)	(4)	0	4 (3)	(2)	7 (1)	47	234	595	0	0	135	460	255	מגורים	200	מגורים ג'	מגורים ג'

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
(5)	(4)	מגורים	200	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

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

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

- (1) עפ"י תשריט בית משותף מאושרות 5 יח"ד ועוד יח"ד אחת מאושרת בהיתר סה"כ 6, כיום אוחדו 3 יח"ד לאחת ומכוח האיחוד הוסבה יח"ד אחת לקומה ג' ונוספו עוד 2 יח"ד חדשות.
- (2) רום גג סופי  $+16.36 = +822.89$ . גובה מדלפות הגג  $13.79 = 820.29$  כמסומן בנספח הבינוי.
- (3) מעל קומה רביעית גג רעפים, חלל גג לא בשימוש..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) מרפסות: א. תותר תוספת שטח של 10 מ"ר לדירה עבור מרפסת מקורה ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. ג. תיאסר הקמת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה, ליח"ד. ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ה. לא יותר נידד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ז. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**








מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	בנית הקומות הנוספות תבוצע בהינף אחד לכל קומה.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



**8. חתימות**

	<b>שם:</b> אורי עמרם שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> תאריך: 20.1.16 חתימה: <i>[Signature]</i>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> אברהם יהודיוף שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך: חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> מלכה יהודיוף שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך: חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> בניה כהן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך: חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> אורי עמרם שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך: 20.1.16 חתימה: <i>[Signature]</i>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> רחל עמרם שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים תאריך: חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> אילן אפרת שם ומספר תאגיד: 00	<b>סוג:</b> עורך ראשי תאריך: 18.1.16 חתימה: <i>[Signature]</i> אילן אפרת - אדריכל מ.ר. 8176	<b>עורך התכנית</b>