

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

24/8/15

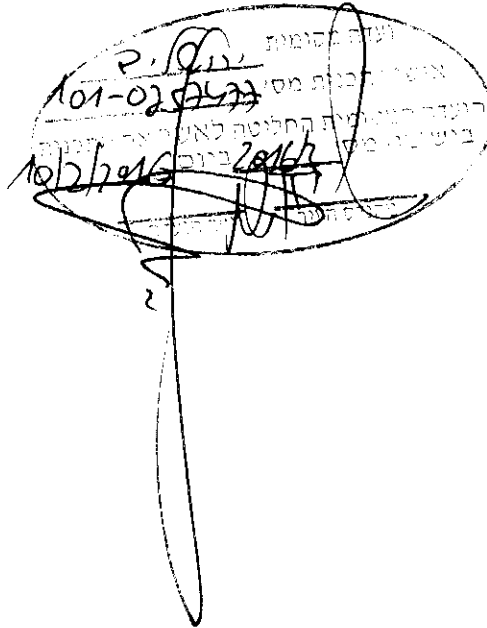
## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0257477

הרחבת יח"ד ברח' הרקפת 7, עיר גנים, ירושלים.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



A handwritten signature, possibly "P. Q. P.", written in black ink.

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
הרחבת יח"ד קיימות ברח' רקפת 7, עיר גנים, ירושלים. גוש 30438, חלקה 30.  
מטרות התב"ע תוספת בניה ליח"ד קיימות ושינוי קו בניין.  
2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה במקום הינה 2561, אזור מגורים מיוחד.  
בחלקה קיימים היתרים לתוספת אשר נבנו בשנים הקודמות, שמספרם: 81408.0.1, 85/382, 87/437, 87/981, 90/149, 90/500, 91/265.1.3.  
התכנית מבקשת תוספות בניה למגורים במפלסים +0.00 ו -2.80 עבור יח"ד במפלס +0.00, וכן תוספת קומה למגורים במפלס +5.60 עבור יח"ד במפלס +2.80. כמו כן התכנית מבקשת תוספת קומה חלקית למחסנים במפלס -5.30.  
ע"פ היתרי בניה שבידנו ועל פי הבנוי במציאות ניתן להסיק כי לא נוצלו כל זכויות הבניה שאושרו בתב"ע 2561 שחלה במקום. התכנית מבקשת, בנוסף למצויין לעיל להשלים את בניית השטחים שאושרו בתב"ע 2561.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).  
א. בחלקה קיים בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 20 יח"ד.  
ב. קיימת עבירות בניה בחלקה, אשר בחלקן נכללות בתכנית המוצעת. חלק מההריסות מיועדות להריסה.  
הריסתן יהא תנאי לקבלת היתר בניה להקמת תוספות הבניה.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגיש התכנית הינו אחד מבעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד ברח' הרקפת 7, עיר גנים, ירושלים.
		מספר התכנית	101-0257477
1.2	שטח התכנית		1.873 דונם
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

215900 קואורדינאטה X

629000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור מגורים בשכונת עיר גנים, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרקפת	7	
שכונה	עיר גנים		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30438	מוסדר	חלק	30	

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
20/08/1964	2032	1109	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1035	ביטול	1035
14/01/1982	792	2778	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2561	ביטול	2561
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 הוראות תכנית 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	תאריך יציר	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד בלצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוד בלצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	06/09/2016	דוד בלצקי	06/09/2016	נספח מס' 1	לא
טבלת שטחים	מחייב	1:200	1	06/09/2016	דוד בלצקי	06/09/2016	נספח מס' 2	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/09/2016	דוד בלצקי	06/09/2016	נספח מס' 3	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
בעלים	פרטי	מאיר ביטון			ירושלים	הרקפת	7	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	רחל אבידן			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שצעון אבידן			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מנשה אברהמי			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יהודה אלבז			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שרה אלבז			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מאיר ביטון			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שני ביטון			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	מזל בן אהרון			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	אריאלה יהודית גיל			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	סלומון ויצמן			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שבע ויצמן			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	סופיה חפץ			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	שלמה חפץ			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	טל לוז			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	יובל לוז			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	
בעלים	איריס לוי			ירושלים	הרקפת	7	00-0000000	00-0000000	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			גדעון לוי	בעלים
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			מזל סקרה	בעלים
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			משה סקרה	בעלים
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			יעקב פטאל	בעלים
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			עירית פטאל	בעלים
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			מיכאל קצבורג	בעלים
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			עידית קצבורג	בעלים
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים	עמוס הדר מרכז סוכנות			בעלים
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים	רשות הפתוח			בעלים
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			יורם בליטי	חוכר
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			סמדר בליטי	חוכר
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			ויקטוריה גורגובה	חוכר
	00-0000000	00-0000000	7	הרקפת	ירושלים			קלרה מימרן	חוכר
limore@prazot.co.il	02-5016250	02-5016204	11	ירמיהו	ירושלים	פרזות חברה ממשלתית ע"י			חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
beletsky@012.net.il	02-6447268	072-2121107	33	גנרל קניג פייר	ירושלים	בלצקי	45834	דוד בלצקי	עורך ראשי	
	08-6247470	08-6247470	4	השונית	אשקלון		1048	מיכאל שוורץ	מודד	מודד



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח

מונח

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 יח"ד ברח' הרקפת 7, עיר גנים, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה בבניין שברח' הרקפת 7, בהתאם לנספח הבינוי, וכמפורט להלן:
  - א. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה במפלס +5.60 ותוספת של מרפסות במפלס +2.80, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במפלס +2.80.
  - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים +0.00 ו -2.80 והתרת הסבת שטחים במפלס -2.80 משטחי שירות למגורים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במפלס +0.00.
  - ג. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס -2.50 לשימוש מחסנים.
  - ד. קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה במפלס -5.30 עבור בניית מחסנים חדשים.
3. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
4. הגדלת מספר הקומות המירבי מ - 2 קומות מעל קומת מסד לשלוש קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ולשתי קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
5. הגדלת שטחי הבניה המירביים ל 3097.80 מ"ר סה"כ, מתוכם 2554.65 מ"ר שטח עיקרי, ו 543.15 מ"ר שירות.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.
8. קביעת הוראות בגין הריסת חריגות בניה, גדרות, מדרגות.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.873	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	20	20
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,539.65	+1,015
ע"פ תב"ע 1035 ו 2561		2,554.65	

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 כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,873	100
סה"כ	1,873	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,875.29	100
סה"כ	1,875.29	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם למפורט לנספחים מס' 1 ו 2 ובכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת קומה חדשה במפלס +5.60 ותוספת של מרפסות במפלס +2.80, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במפלס +2.80.</p> <p>2. תותרנה תוספות בניה במפלסים -2.80 ו +0.00 ותותר הסבת שטחים מאושרים במפלס -2.80 משטחי שירות למגורים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במפלס +0.00.</p> <p>3. תותר תוספת מחסנים במפלס -2.50.</p> <p>4. תותר תוספת קומה חדשה במפלס -5.30 עבור בניית מחסנים חדשים.</p>
ב	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>קווי הבניין המירביים לתוספות כאמור יהיו כמסומן בקו נקודתיים בצבע אדום בתשריט לתוספת הקומה במפלס +5.60 ובקו נקודה בצבע אדום לשאר המפלסים בבניין.</p>
ג	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>מודגש בזאת כי נספח מס' הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים ושטחי בניה מירביים.</p>
ד	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן ובנספח מס' 2.</p>
ה	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>מס' יחידות הדיור המירבי בבניין הוא 20 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור לבניין, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית 257477 זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה במפלס +5.60 יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ז	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>1. חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. 2. מודגש בזאת כי לא יינתן היתר בניה לתוספות הבניה המוצעות ליח"ד מס' 10, אלא לאחר שתהרסנה בפועל חריגות הבניה המסומנות להריסה בחלקה הצפוני ובחלקה המזרחי (החודרת גם</p>

**מגורים ב'**

**4.1**

לחלקה מס' 31) של יחידת הדיור הזו ע"י בעלי הזכויות של יחידת דיור זו ועל חשבונם ולאחר שיתקבל אישור בכתב על כך מהמח' לפיקוח על הבניה בעיריית ירושלים.

**סטיה ניכרת**

ח

1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).
2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. ההוראות המפורטות בסעיף ז' לעיל, לעניין הריסת חריגות הבניה, הינן הוראות אדריכליות מחייבות וכל סטיה מהוראות אלה תהווה סטיה ניכרת כקבוע בתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6. ההוראות המפורטות בסעיף 7.1 להלן, לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה, הינן הוראות אדריכליות מחייבות וכל סטיה מהוראות אלה תהווה סטיה ניכרת כקבוע בתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**עיצוב אדריכלי**

ט

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר חיפוי הקירות החיצוניים באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

**פסולת בניין**

י

באחריות מגיש הבקשה להיתר לפנות חומרי בניה ופסולת בניה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

**קולטי שמש על הגג**

יא

בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**תנאים למתן היתרי בניה**

יב

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
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, מיקום מתקני אשפה, צוברים.
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 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת

4.1	<b>מגורים ב'</b>
יג	<p>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. ראה סעיף ט' לעיל לעניין תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא.</p> <p><b>עתיקות</b></p> <p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"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>
יד	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של 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 ליעודו החדש של המבנה.</p>
טו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ) וחלוקים).</p>
טז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. כל חפירה ו/או שנוי ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשמור.</p>

## 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)	שימוש	תאי שטח	יעוד			
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי
(1)	(1)	2	3	10.3	10.68	20	50.47	165.39	3097.8	406	396	137.15	2158.65	1873	1	מגורים ב'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)	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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

(1) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות .6

### 6.1 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית .7

### 7.1 שלבי ביצוע

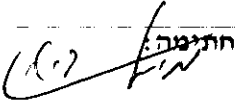

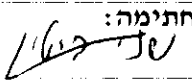
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר הקמת תוספות הבניה במפלס -5.30 בשלבים ובנפרד משאר תוספות הבניה	
2	תוספות הבניה המוצעות במפלסים -2.50, +0.00, לכל שתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף והמקושרות ע"י חדר מדרגות משותף, תיבננה בהינף אחד בלבד וללא דילוג על קומה כלשהיא.	לא תותר הקמת תוספות הבניה במפלסים אלה בשלבים השונים מהמפורט לעיל.
3	תותר הקמת תוספת הקומה במפלס +5.60 בשלבים באופן שתוספות הבניה עבור שתי יחידות הדיור הצמודות בקיר משותף והמקושרות ע"י חדר מדרגות משותף, תיבננה בהינף אחד בלבד.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

<p><b>שם:</b> מאיר ביטון שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>שם:</b> רחל אבידן שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> שצעון אבידן שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> מנשה אברהמי שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> יהודה אלבו שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> שרה אלבו שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> מאיר ביטון שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> שני ביטון שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> מזל בן אהרון שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> אריאלה יהודית גיל שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>שם:</b> סלומון ויצמן שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>

<b>שם:</b> שבע ויצמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> סופיה חפץ שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> שלמה חפץ שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> טל לוז שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> יובל לוז שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> איריס לוי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> גדעון לוי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מזל סקרה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> משה סקרה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> יעקב פטאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> עירית פטאל שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מיכאל קצבורג שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>

שם: עידית קצבורג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שם ומספר תאגיד: עמוס הדר מרכז סוכנות 510476427	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שם ומספר תאגיד: רשות הפתוח 510598691	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יורם בליטי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: סמדר בליטי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: ויקטוריה גורגובה שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: קלרה מימרן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שם ומספר תאגיד: פרזות חברה ממשלתית ע"י 520024175	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: דוד בלצקי שם ומספר תאגיד: בלצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

דוד בלצקי  
45834