

נספח

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0183210

הרחבת יח"ד ברחוב הרב וינוגרד 11, נוה יעקב, ירושלים

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' 101-0183210
 תועדה המסמכות החלטתה באשר על הרחבת
 בישיבה מס' 18/16
 מ.ד.ס.ע.י
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' הרב וינוגרד מס' 11- בשכונת נווה יעקב, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 4 קומות. בכל קומה 4 יח"ד. בסה"כ 16 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות לכיוון מזרח תוספת 1 קומה.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים" בתכנית 4562.
 2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 92/579.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
- 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 ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד ברחוב הרב וינוגרד 11, נוה יעקב, ירושלים

מספר התכנית 101-0183210

1.2 שטח התכנית 1,337 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

223535 קואורדינאטה X

638475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הרב וינוגרד 11, נוה יעקב, 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	רחוב וינוגרד	11	

שכונה נוה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	מוסדר	חלק	108	
30649	מוסדר	חלק	65	

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
31/08/1995	4723	4331	תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית 4562 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4562 ממשיכות לחול.	שינוי	4562
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	ביטול	62

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				עמוס גדרון			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		עמוס גדרון		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות חלקית	מחייב		1	25/02/2016	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	25/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	25/02/2016	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	25/02/2016		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	הניה רינדר			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@net o.net
	פרטי	יאיר משה רינדר			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@net o.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הניה רינדר			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
פרטי	יאיר משה רינדר			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393	02-5001393	
חוכר	אברהם אורלובינסקי			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	רבקה אורלובינסקי			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	ענת בלום			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	ראובן בלום			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	דוד גלעדי			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	הילה גלעדי			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	בנימין דריין			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	חגית דריין			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	בת שבע הילדסהיימר			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	שמואל הילדסהיימר			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	דוד ווארטש			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	חיה רחל ווארטש			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	יעקב ורטהימר			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	נחמה ורטהימר			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	דב זמבל			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	דבורה זמבל			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	שושנה יעקובסון			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	שלמה יעקובסון			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	טובה כהן			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	יוסף כהן			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	רבקה מלמד			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	שמשון מלמד			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	בנימין סימונס			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	לאה סימונס			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	יצחק קיאלי			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	לוסיאנה- נעמי קיאלי			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	טובי קליינמן			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	יצחק קליינמן			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	הניה רינדר			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	יאיר משה רינדר			ירושלים	הרב וינוגרד	11	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	דוד שיינברגר			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net
חוכר	חווה שיינברגר			ירושלים	הרב וינוגרד	9	02-5001393		rivpor@neto.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5338117		gidro- a@zahav.net
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483ה	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto. net.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@012.n et.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

הרחבת יח"ד קיימות, ברחוב הרב וינוגרד 11, נוה יעקב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם למפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת מרתף
 2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות: קרקע תחתונה, כניסה, א' וב' לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות.
 3. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
 - ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 2544.24 מ"ר (מתוכם 2206.24 מ"ר שטחים עיקריים ו-338 שטחי שירות)
 - ה. הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות מעל קומת המרתף.
 - ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
 - ז. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.
 - ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1,337
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי היתר בניה מס': 92/579.	16			16	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי היתר בניה מס': 92/579.	2,206.24		+708.24	1,498	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'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,337	100
סה"כ	1,337	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,340.16	100
סה"כ	1,340.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תותרנה תוספות בניה, כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומות: קרקע תחתונה, כניסה, א' וב' (מפלסים: 0.00, +2.86, +5.72, +8.58) לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה חמישית מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>3. תותר הרחבת קומת מרתף, לשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1). יודגש בזאת כי שטח כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר וכי מס' המחסנים אינו עולה על מס' יח"ד שבבניין.</p> <p>4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובקו שתי נקודות בצבע אדום למרפסות.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יח"ד מירבי בבניין יהיה 16 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין הבניה המוצעת בתוכנית זו, ותירשם על לכך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>
ד	חניה
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה</p>
ה	חשמל

4.1	מגורים ג'
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ו	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבוננו.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>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), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם,</p>

4.1	<p>מגורים ג'</p> <p>למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים: 4.1.2.א.ה' (רישום הערת אזהרה) לעיל, 4.1.2.י' (עצים לשימור) להלן, 4.1.2.ה' (חשמל) לעיל.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעדות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא ייתן טופס גמר ו/או טופס 4 כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הני"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הני"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר אליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגיוון מונמך.

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)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות							
(2)		1	5	(1)	12	16	57	190	2544.24	146	0	192	2206.24	1337	11	1	מגורים	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	11	1	מגורים	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 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 התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בנספח הבינוי, נספח מס' 1..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק יי בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.3	היטל השבחה
	א. הוועדה 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 לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה על הגג	תוספת הקומה תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד ללא תלות בבנייה בקומות שמתחתיה.
2	בניה בחזיתות הבניין	תוספות הבניה בקומות: מרתף, קרקע תחתונה, כניסה, א', ובי, יבנו בשלבים באופן שכל שתי יח"ד או תוספת מחסנים בקומת מרתף, הצמודות לחדר מדרגות משותף, תיבנינה בהינף אחד, מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: הניה רינדר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2/2/16 חתימה: ה.מ.ר
מגיש התכנית	שם: יאיר משה רינדר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2.3.16 חתימה: יאיר משה רינדר
יזם	שם: הניה רינדר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2/3/16 חתימה: ה.מ.ר
יזם	שם: יאיר משה רינדר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2.3.16 חתימה: יאיר משה רינדר
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל 123	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אברהם אורלובינסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רבקה אורלובינסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ענת בלום שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1.3.16 חתימה: א.ב.ל
בעל עניין בקרקע	שם: ראובן בלום שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1.3.16 חתימה: ראובן בלום
בעל עניין בקרקע	שם: דוד גלעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2.3.16 חתימה: דוד גלעדי
בעל עניין בקרקע	שם: הילה גלעדי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2.3.16 חתימה: הילה גלעדי

שם: בנימין דריין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 29.2.16	בעל עניין בקרע
חתימה:			קניין זמין
שם: חגית דריין שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 29.2.16	בעל עניין בקרע
חתימה:			
שם: בת שבע הילדסהיימר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1.3.16	בעל עניין בקרע
חתימה:			ג. הילדסהיימר
שם: שמואל הילדסהיימר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1.3.16	בעל עניין בקרע
חתימה:			
שם: דוד ווארטש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
חתימה:			
שם: חיה רחל ווארטש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
חתימה:			
שם: יעקב ורטהימר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
חתימה:			
שם: נחמה ורטהימר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
חתימה:			
שם: דב זמבל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
חתימה:			
שם: דבורה זמבל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
חתימה:			
שם: שושנה יעקובסון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
חתימה:			
שם: שלמה יעקובסון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרע
חתימה:			

בעל עניין בקרקע	שם: טובה כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רבקה מלמד שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמשון מלמד שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: בנימין סימונס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 29/2/16 חתימה: Ben f
בעל עניין בקרקע	שם: לאה סימונס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1/3/16 חתימה: [Signature]
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק קיאלי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2/3/16 חתימה: זאך
בעל עניין בקרקע	שם: לוסיאנה- נעמי קיאלי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2/3/16 חתימה: [Signature]
בעל עניין בקרקע	שם: טובי קליינמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 01.03.16 חתימה: [Signature]
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק קליינמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 1.3.16 חתימה: [Signature]
בעל עניין בקרקע	שם: הניה רינדר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2/3/16 חתימה: הניה רינדר
בעל עניין בקרקע	שם: יאיר משה רינדר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 2.4.3 חתימה: יאיר משה רינדר

בעל עניין בקרקע	שם: דוד שיינברגר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חוה שיינברגר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: עמוס גדרון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	<p>עמית: ד"ר אהרון - אדריכל</p> <p>האלון דר שירש</p> <p>חתימה: רסיון 68477</p>