

12/4831

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0183863

תוספת מגורים ע"ג בניין קיים, ברחוב החומה השלישית 16

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20/3/16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

- א. התכנית באה לשנות את יעוד שטח המגורים משטח מגורים 2 מיוחד לשטח מגורים ג'.
- ב. התכנית באה לשנות את ייעוד שטח ציבורי פתוח לשביל.
- ב. התכנית באה להוסיף 7 יחיד ע"ג מבנה מגורים קיים בן 2.5 קומות בגובה כולל של 5 קומות ממפלס הכניסה וקומת גג.
- ג. התכנית באה לשמר פרטי אדריכלות חשובים בבנין הקיים, הנמצאים במצב ירוד, ולשלב אותם בבנין החדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ושם התכנית  
ומספר התכנית 16  
תוספת מגורים ע"ג בניין קיים, ברחוב החומה השלישית

מספר התכנית 101-0183863

1.2 שטח התכנית 0.669 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

221575 קואורדינאטה X

632475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב החומה השלישית 16, פינת רחוב חיל ההנדסה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	החומה השלישית	16	

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30059	לא מוסדר	חלק	256-257	

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
תמא/ 23 ✓	אישור ע"פ תמ"א		3366	2848	31/07/1986
4457 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4457 ממשיכות לחול.	4629	2945	19/03/1998
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959

**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				ירון יונה קופרשטוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ירון יונה קופרשטוק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 100	2	31/01/2017	ירון יונה קופרשטוק	31/01/2017	מחייב לעניין הריסות ומרפסות זיו מעבר לקוי בנין, ע"פ המצויין בנספח הבינוי.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250		18/03/2015	רקפת הדר-גבאי	18/03/2015	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/10/2015	יורם אלישיב	22/10/2015		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	נפתלי ברכר			ירושלים	בהרן שלמה זלמן (1)		02-4134058		haim@pnin atg.com
	פרטי	שמואל גרינוולד			ירושלים	בהרן שלמה זלמן (2)		02-4134058		haim@pnin atg.com
	פרטי	ציון וייצמן			ירושלים	(3)		02-6263589		mz05052976 56@gmail.c om
	פרטי	משה פולק			ירושלים	בהרן שלמה זלמן (4)		02-4134058		haim@pnin atg.com
	פרטי	ברל פרידמן			ירושלים	בהרן שלמה זלמן (5)		02-4134058		haim@pnin atg.com
	פרטי	שמואל פרידמן			ירושלים	בהרן שלמה זלמן (6)		02-4134058		haim@pnin atg.com
	פרטי	זלמן קליערס			ירושלים	החומה השלישית ) (7)		02-5020050	02-6544766	haim@pnin atg.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מס' דרכון אמריקאי- 429674508.

(2) כתובת: מס' דרכון אמריקאי 113159617, יפוי כח ע"י חיים סמעאט.

**הערה למגיש התכנית:**

- (3) כתובת: רחוב החומה השלישית 16.  
 (4) כתובת: מס' דרכון אמריקאי- 422842596 ייפוי כח ע"י חיים סמעאט.  
 (5) כתובת: מס' דרכון אמריקאי 113082947 יפוי כח ע"י חיים סמעאט.  
 (6) כתובת: מס' דרכון אמריקאי- 1100805.  
 (7) הערה: ייפוי כח ע"י חיים סמעאט.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון מרדכי וייצמן			ירושלים	(1)		02-6263589		mz0505297656@gmail.com

(1) כתובת: החומה השלישית 16.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	215	073-2021111	073-2021500	
בעלים	יניב אילוז			ירושלים	(2)		02-5020050	02-6544766	mz0505297656@gmail.com
בעלים	סיון אילוז			ירושלים	החומה השלישית		02-6263589		mz0505297656@gmail.com
בעלים	דוד ארד			ירושלים	(2)		02-5020050	02-6544766	mz0505297656@gmail.com
בעלים	מהלאל בטיטו			ירושלים	החומה השלישית		02-6263589		mz0505297656@gmail.com
בעלים	משה בן הרוש			ירושלים	החומה השלישית		050-5297656		mz0505297656@gmail.com
בעלים	שמחה בן הרוש			ירושלים	החומה השלישית		02-6263589		mz0505297656@gmail.com
בעלים	אדל גליק			ירושלים	החומה השלישית		02-6263589		mz0505297656@gmail.com



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-6544766	02-5020050			ירושלים (2)			יהודה גליק	בעלים
mz0505297656@gmail.com		02-6263589		החומה השלישית	ירושלים			נחמה הורביץ	בעלים
	02-6544766	02-5020050			ירושלים (2)			נחמן הורוביץ	בעלים
mz0505297656@gmail.com		02-6263589			ירושלים (2)			ציון וייצמן	חוכר
haim@pninatg.com		02-4134058		בהרן שלמה זלמן (3)	ירושלים			נפתלי ברכר	אחר
haim@pninatg.com		02-4134058		בהרן שלמה זלמן (4)	ירושלים			שמואל גרינוולד	אחר
mz0505297656@gmail.com		02-6263589		החומה השלישית	ירושלים			בניה כהן	אחר
mz0505297656@gmail.com		02-6263589		החומה השלישית	ירושלים			יונתן כהן	אחר
haim@pninatg.com		02-4134058		בהרן שלמה זלמן (5)	ירושלים			משה פולק	אחר
haim@pninatg.com	050-4129080	02-4134058			ירושלים (6)			ברל פרידמן	אחר
haim@pninatg.com		02-4134058		בהרן שלמה זלמן (7)	ירושלים			שמואל פרידמן	אחר
mz0505297656@gmail.com		02-6263589		החומה השלישית (8)	ירושלים			שאול פרלשטיין	אחר
	050-4129080	02-4134058			ירושלים (9)			זלמן קליערס	אחר

(1) כתובת: שערי העיר, קומה ו'.

(2) כתובת: החומה השלישית 16.

(3) כתובת: דרכון אמריקאי מס' 429674508, יפוי כח ע"י חיים סמעט.

(4) כתובת: דרכון אמריקאי מס' 113159617, יפוי כח ע"י חיים סמעט.

(5) כתובת: דרכון אמריקאי מס' 422842596, יפוי כח ע"י חיים סמעט.

(6) כתובת: מס' דרכון אמריקאי-113082947.

(1) כתובת: שערי העיר, קומה ו'.

(7) כתובת: מס' דרכון אמריקאי 1100805.

(8) כתובת: דרכון אמריקאי 112196470.

(9) כתובת: יפוי כח ע"י חיים סמעאט, בהר"ן 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון יונה קופרשטוק		קופרשטוק אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	40	02-6242632		koby.kupersh tock@gmail. com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)		02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
	סוקר עצים	רקפת הדר-גבאי			צור הדסה	שורק	34	02-5703325		dryy@zahav. net.il

(1) כתובת: הרכבים 9.

## 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

בניית תוספת של 7 יח"ד ב-3 קומות וקומת גג, ע"ג בנין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת מרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשביל.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאיזור מגורים ג.
- ג. קביעת גובהם המירבי ומס' הקומות המקסימלי של הבנינים.
- ד. הגדלת שטחי הבנייה ל-2035מ"ר, מתוכם-1820 מ"ר עיקרי ו-215מ"ר שירות.
- ה. הגדלת מס' יח"ד מ-11 ל-18 יח"ד.
- ו. שינוי חלק מקוי בנין מאושרים וקביעת קוי בנין חדשים.
- ז. שינוי חלק מהבינוי המאושר וקביעת בינוי חדש בהתאם לנספח הבינוי.
- ח. קביעת הוראות בדבר בנינים, גדרות, חזיתות ועצים לשימור ובדבר בנינים וגדרות להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.669
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	11	+7	18		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	952	+868	1,820		

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
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	2
לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שביל	2
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1
מגרש המחולק לתאי שטח	שביל	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	577	86.25
מעבר להולכי רגל	92	13.75
סה"כ	669	100

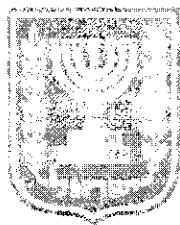
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	569.74	86.19
שביל	91.29	13.81
סה"כ	661.03	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
19.92	מבנה להריסה
660.98	מגרש המחולק לתאי שטח



משרד התכנון והבנייה



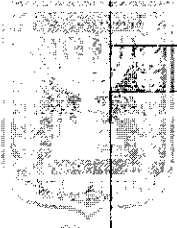
משרד התכנון והבנייה

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי הגמר והחזיתות של המבנה יתואמו עם מהנדס העיר, כתנאי להיתר בנייה וכך שלפחות 70% משטח המעטפת יבנה מאבן.</p> <p>ב. תתאפשר בניית מעלית חיצונית שתשרת את הקומות הקיימות וכן את הקומות הנוספות.</p> <p>ג. תתאפשר הצבת אמצעים טכניים על גג המבנה בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>בהתייחס למיקומו של המגרש, על ציר הרכבת הקלה ובהתייחס לכך שמדובר במבנה לשימור פותרת הוועדה את תוספת יחידות הדיור מן הצורך בפתרון חנייה.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הוועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

4.1	<p><b>מגורים ג'</b></p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. שלביות הביצוע כפי שמופיע בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). ג. לא ניתן להרוס המבנה ההיסטורי הקיים, כל חריגה תחשב סטייה ניכרת (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). ד. ביצוע המבנה יהיה בהינף אחד. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). ה. הוראות שימור כפי שנקבעו בסעיף 4.2.2 ב' מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002). ו. מ"ס יחידות הדיור המוצעות לבנייה מחייבות וכל סטייה מהם תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002) ז. הריסה של הבינוי, כפי שמסומן בנספח הבינוי מחייב, וכל סטייה מהמסומן יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002), למעט המדרגות המובילות אל הדירות הקיימות אשר יפורקו לאחר בניית מדרגות חלופיות.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור יחידת הפיקוח, כי נהרסו כל האלמנטים המיועדים להריסה, למעט המדרגות המובילות אל הדירות הקיימות שיפורקו לאחר בניית המדרגות החלופיות.</p> <p>ב. אלמנט/גדר המסומן בסימון הריסה הינו אלמנט/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית תיאום תשתיות.</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ו. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ד. ע"פ דרישת מחלקת שיפור פני העיר ינטעו עצים בוגרים נוספים בתחום התכנית, כתנאי להיתר הבנייה.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. מי נגר יופנו לשצ"פ הסמוך לשטח התכנית בהתאם להוראות התמ"א / 4/ב/34.</p>
4.2	<p><b>שביל</b></p>

4.2	<b>שביל</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	1. מעבר ציבורי להולכי רגל. 2. מקומות ישיבה לרוחת התושבים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. תותר הצבת ריהוט גן (ספסלי ישיבה, אשפתונים) לרוחת התושבים. 2. תותר הצבת עמודי תאורה.



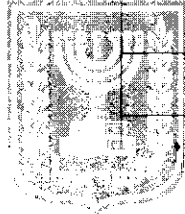


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים גי	מגורים	1	571	1791	215	29	356	18	18.8 (1)	5	1	3	0	4 (3)		



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



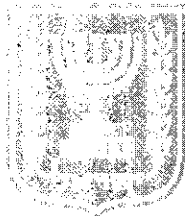
קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3) 0	1	מגורים	מגורים ג'

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

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

- (1) ערך מתייחס לגובה מזחלות מעל ה 0.00 שמפלוס האבסולוטי הוא 776.50. מעל גובה זה יותר גג רעפים, רום הגג לא יעלה על 23.50 מעל מפלס 0.00.
- (2) קומת מרתף קיימת.
- (3) כמסומן.



## 6. הוראות נוספות

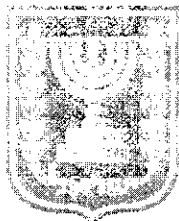
6.1	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי 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 ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>	
6.2	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. 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	מתן תוקף	הריסה בפועל של אלמנטים שנקבעו להריסה כמפורט בנספח בינוי למתן תוקף.
2	היתר בנייה ראשון	<p>1. אישור יחידת הפיקוח כי נהרסו כל האלמנטים המיועדים להריסה כמפורט בתשריט ובנספח בינוי לעניין זה.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח לתא שטח 2 (שביל) הכוללת ריצוף, ריהוט רחוב, נטיעות והקמת גדר חדשה בין תא שטח 1 לתא שטח 2 שלא יעלה על גובה 1 מ'.</p>
3	מתן טופס איכלוס	ביצוע בפועל של הנאמר בשלב היתר בנייה ראשון.

## 7.2 מימוש התכנית

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: נפתלי ברכר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: שמואל גרינוולד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: ציון וייצמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 26/2/17 חתימה:
מגיש התכנית	שם: משה פולק שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: ברל פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: שמואל פרידמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: זלמן קליערס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: ציון מרדכי וייצמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 26/2/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 1	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יניב אילוז שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סיון אילוז שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד ארד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

<b>שם:</b> מהללאל בטיטו	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> משה בן הרוש	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> שמחה בן הרוש	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> אדל גליק	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> יהודה גליק	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> נחמה הורביץ	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> נחמן הורוביץ	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> ציון וייצמן	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> 26/2/17	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> נפתלי ברכר	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> שמואל גרינוולד	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> בתיה כהן	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> יונתן כהן	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

<b>שם:</b> משה פולק	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> ברל פרידמן	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> שמואל פרידמן	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> שאול פרלשטיין	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> זלמן קליערס	<b>סוג:</b> אחר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
<b>שם:</b> ירון יונה קופרשטוק	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 26/2/17	<b>עורך התכנית</b>
<b>שם ומספר תאגיד:</b> קופרשטוק אדריכלים		<b>חתימה:</b>	

**חנן קופרשטוק**  
קופרשטוק אדריכלים

