

1015015

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0226886

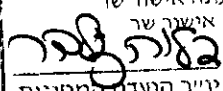
תוספת יחידות דיור בבניין קיים ברח' פינסקר 8, ירושלים

מחוז	ירושלים
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ירושלים
	תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז ירושלים  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
 10/05/2015  
 להפקיד את התכנית

08/05/2016  
 תאריך  
 יו"ר הוועדה המחוזית  
 כ"צמר ח"ת

מינוח התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.5.16	<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית 	

## דברי הסבר לתכנית

1. הבניין ממוקם ברחוב פינסקר 8
2. הבניין הקיים נבנה בשנת 1985 עם 2 יח"ד, לא חל עליו בניין שימור.
3. ייעוד המגרש כיום הינו איזור מגורים 5 על פי תכנית מתאר 62, לפיה ניתן לבנות לפני הקלות 50% שטח עיקרי.
4. לפי תכנית המושבות ייעוד המגרש הינו מגורים ב' המאפשרת הגדלת זכויות הבנייה ל 155% מרבי.
5. התכנית מציעה תוספת בינוי 2 קומות על הבניין הקיים עם תוספת של 4 יח"ד חדשות.
6. התכנית מציעה תוספת של 2 קומות בנסיגה מהחזית הקדמית והאחורית לשמירת פרופורצית המבנה הקיים והכל במסגרת קירות המבנה הקיים, כמו כן התכנית מציעה שינויים בפתחים במפלס התחתון הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
 תוספת יחידות דיור בבניין קיים ברח' פינסקר 8, ירושלים

מספר התכנית 101-0226886

1.2 שטח התכנית 0.832 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 להפקיד את התכנית מחוזית

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	220745
	קואורדינאטה Y	630655

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם מבני מגורים בגבהים משתנים בין 2-3 קומות. במגרש קיים מבנה עם 2 יח"ד.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	פינסקר	ירושלים
		טלביה	שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
130021	לא מוסדר	חלק		111-112, 287

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 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 מס' 62.	ביטול	62 ✓
17/12/1964		1139	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 967.	ביטול	967 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית א 5022. הוראות תכנית 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 יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מטיו אהרן רוזנשיין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מטיו אהרן רוזנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מנחה		1	08/02/2016	משה אלבוחר	08/02/2016		לא
בינוי	מחייב	1:100	1	14/03/2016	מטיו אהרן רוזנשיין	14/03/2016	מחייב לעניין גובה ומס' קומות, קווי בניין וגובה קומות ומיקום מעלית.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	17/03/2016	מטיו אהרן רוזנשיין	17/03/2016		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	אבי סטארק			ירושלים	פינסקר	8	054-2098720		aaronkafka@gmail.com
	פרטי	דב צ'ארלס סטארק			ירושלים	פינסקר	8	054-2098720		aaronkafka@gmail.com
	פרטי	ייל סטארק			ירושלים	פינסקר	8	054-2098720		aaronkafka@gmail.com
	פרטי	ליבה נעמי סטארק			ירושלים	פינסקר	8	054-2098720		aaronkafka@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבי סטארק			ירושלים	פינסקר	8	054-2098720		aaronkafka@gmail.com
בעלים	דב צ'ארלס סטארק			ירושלים	פינסקר	8	054-2098720		aaronkafka@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
aaronkafka@gmail.com		054-2098720	8	פינסקר	ירושלים			ייל סטארק	בעלים
aaronkafka@gmail.com		054-2098720	8	פינסקר	ירושלים			ליבה נעמי סטארק	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@mra.co.il		02-6717142	3	יד חרוצים	ירושלים	פרטי		מטיו אהרן רוזנשיין	עורך ראשי	אדריכל
	02-6795571	02-6795581	24	האומן	ירושלים			משה אלבוחר	יועץ תחבורה	יועץ תחבורה
meimad@meimad-sur.co.il		02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים	מימד	502	ראובן אלסטר	מודד	מודד
	02-5632332	02-5637014	11	(1)	ירושלים		26536	אפרים כהן	מהנדס	מהנדס

(1) כתובת: רחוב כרמיה 11/48.



## 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 2 קומות לבניין קיים עבור תוספת 4 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תוכנית מאזור מגורים 5, למגורים ב'.

2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

3. קביעת הוראות בגין תוספת 4 יח"ד, סה"כ 6 יח"ד.

4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה

6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה.

7. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.832			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4	6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	465.68	+584.32	1,050	

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 להעתקה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	
מגורים 5	יעוד
	מ"ר
	832
	100
	100
	832
	סה"כ
מצב מוצע	
מגורים ב'	יעוד
	מ"ר מחושב
	823.81
	100
	100
	823.81
	סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1 מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א אדריכלות</b>	<p>1. תותר תוספת קומות והרחבות בהתאם לנספח הבינוי, לצורך תוספת 4 יח"ד.</p> <p>2. ייקבע כי מספר יחידות הדיור הנוספות יהיה 4.</p>
<b>ב הוראות בינוי</b>	<p>בניה באבן:</p> <p>- חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח של השכונה ויצטיינו בפשטות ובבהירות.</p> <p>- חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת.</p> <p>- חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת אלא אם מבוקשת תוספת בניה בבניו קיים הבנוי באבן זו. במקרה זה תותר הקמת תוספת הבניה באבן כדוגמת הבניה הקיימת (אותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים).</p> <p>-מידות אבני פינה לא יקטנו מ- 30—15 ס"מ.</p> <p>- חשפי הפתחים ייבנו באבני זווית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ- 15 ס"מ. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ- 8 ס"מ.</p> <p>- גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע ביו מישקי האבן.</p> <p>- גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת.</p> <p>- ריצופי חצר יבוצעו באבן.</p> <p>- גובה גדר לא יעלה על 120 ס"מ</p>
<b>ג חניה</b>	<p>א. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. תותר חניה במתקני חניה מכניים או חניה באתר אחר יתואמו עם מחלקת תוש"ה.</p> <p>ג. תותר כניסת רכב אחת בלבד לחניה בתחום המגרש. רוחב כניסה זו לא יעלה על 5.5 מ'.</p>
<b>ד היטל השבחה</b>	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>ה גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<p>1. חלקי המבנה המסומנים ובנספח הבינוי מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בנייה בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, היא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
<b>ו סטיה ניכרת</b>	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת</p> <p>4. יש לשמור על תכסית עילית של 37%. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>5. מיקום המעלית כפי שמסומן בנספח הבינוי הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בנספח בינוי.</p> <p>1. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בתוספת בניה על גג בניין משותף:</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p> <p>ב. 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><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. אישור יחידת שימור, לבקשה יתלווה כל חומר רקע שידרש על פי שיקול דעת היחידה.</p> <p>2. תכולת היתר:</p> <p>הבקשה להיתר תכלול את כל שטח החלקה וכל האלמנטים בתוכה.</p> <p>3. פיתוח שטח וחזית חמישית:</p> <p>א. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש עם פירוט של הנושאים הבאים:</p> <p>שימור הצמחיה הקיימת ועצים בפרט, וכן אלמנטים היסטוריים כגון מדרגות, ריצוף ובורות מים, בתחום המגרש וסביבתו המיידית וכן נטיעות חדשות.</p> <p>תוגש תכנית לפיתוח גינון הגגות ו/או ריצוף אבן טבעית בשורות. אשפה ומתקני אשפה.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חמרי גמר ופרטי בנין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p> <p>4. שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים:</p> <p>א. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין, השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס</p>

העיר עם הגשת הבקשה להיתר.

ב. ביצוע בפועל של הנ"ל יהיה תנאי לקבלת היתר אכלוס.

יב

#### תנאים למתן היתרי בניה

בנוסף על האמור בעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.  
ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות

הבקשה להיתר בשטח התכנית תכלול ביו היתר את הנושאים/המסמכים הבאים: 1. תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך ובה סימון מלא של כל פרטי התכנית והתבליט בתחום החלקה ובשטחים הגובלים בה במרחק שלא יקטן מ-10 מ, וכל רוחב הדרך שלצד החלקה. תכנית המדידה כאמור תכלול, ביו היתר, את כל המבנים, העצים, הגדרות ומתקני התשתית הקיימים בשטח כאמור, וכך מפלסי בניוי ופיתוח קיימים. 2. תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ שלא יקטן מ-200:1. בתכנית הפיתוח כאמור יפורטו ביו היתר שטחי גינון מעל לתיקרה או על קרקע, שטחי ריצוף, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים לנטיעה עפ"י סוגיהם, שבילים, פתרונות למתקני תשתית נדרשים וכדומה. לתכנית הפיתוח תצורף טבלה שבה יפורט שטחי החצר/חצרות המוצעות בשטח החלקה תוך חלוקתם לשטחי תיקרה מגוננת, שטחי גינון על קרקע ושטחי ריצוף. 3. כל חזיתות הבניין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבניין בצירוף הביניים הקיימים הנמצאים משני צידיו, ובצירוף חזיתות הביניים העתידיים שייבנו בהם עפ"י הוראות התכנית. 4. פריסת הגדר שבתחום החלקה ושמקבילה לרחוב ושל הגדרות הקיימות בחלקות הגובלות לשטח נשוא ההיתר. הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר. 5. הבקשה להיתר תכלול פרטי בניין בקני"מ 1:10 של חלקי הבניין המפורטים להלן: פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה. חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין- חתך וחזית. גגונים מרפסות ומעקות למרפסות. כרכוב גג. סורגים. פרגולה. וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 6. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעליות. 7. חוות דעת הנדסית, ערוכה על ידי מהנדס בניין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים. 8. צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין הקיים ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדוייקים. 9. הבקשה יפרט כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכדומה. ב. תנאים למתן היתר בניה: 1. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר פתרון חניה המוצע בשטח. 2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. 3. בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד. 5. בקשות להיתר תוגשנה לאחר תיאום עם אדריכל מלווה שימונה לצורך בדיקת תכניות והיתרים בתחום התכנית, להבטחת מילוי מדוייק של

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>הוראות התכנית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר יהא תיאום עם אגף שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בחזית המגרש על מנת לשמור על רצועה ירוקה בגבול המגרש הקדמי, בהתאם לתכנית האב למושבות.</p>
יג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות. בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יד	<p><b>גגות</b></p> <p>גובה מעקה בנוי של גג שטוח לא יעלה על 1.3 מ' מעל פני המדרך. תובטח גישה לכלל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות. גישה מחדר מדרגות אל גג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מינימליים הנדרשים לגישה נוחה.</p>
טו	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>בחזית המגרש ינטעו עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע ע"מ לשמור על רצועה ירוקה בגבול המגרש הקדמי.</p>
טז	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי למתן טופס אכלוס יהא ביטול החניות הקיימות והסדרת הגדר כלפי הרחוב והפתחים הקיימים בה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	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						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
מגורים ב'	מגורים	832	800	149.6	155	35 (1)	6	13.14 (2)	4	4	4	5	6

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:

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי מחסנים ומרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח תוספת, הערה: בבנין קיים - תכסית 293מ"ר.

(2) גובה אבסולוטי 788.00

מעל גובה זה תותר תוספת חדר טכני עבור מעלית ומדרגות בלבד ומעקה קל, ועד לגובה 15.22 = 790.08.

## 6. הוראות נוספות .6

### 6.1 ניהול מי נגר

לפחות 60% משטח התכסית הפנויה של החלקה יהיה ללא בניה תת"ק ויאפשר חלחול. (לחלופין תוכח הפניית מי נגר להחדרה תת קרקעית)

### 6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

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:

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.

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 "יעודוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.

### 6.3 היטל השבחה

הוועדה 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

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה



## 8. חתימות

<b>שם:</b> מגיש התכנית	<b>שם:</b> אבי סטארק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>שם:</b> מגיש התכנית	<b>שם:</b> דב צ'ארלס סטארק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>שם:</b> מגיש התכנית	<b>שם:</b> ייל סטארק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>שם:</b> מגיש התכנית	<b>שם:</b> ליבה נעמי סטארק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>שם:</b> בעל עניין בקרקע	<b>שם:</b> אבי סטארק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>שם:</b> בעל עניין בקרקע	<b>שם:</b> דב צ'ארלס סטארק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>שם:</b> בעל עניין בקרקע	<b>שם:</b> ייל סטארק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>שם:</b> בעל עניין בקרקע	<b>שם:</b> ליבה נעמי סטארק שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>שם:</b> עורך התכנית	<b>שם:</b> מטיו אהרן רוזנשיין שם ומספר תאגיד: פרטי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה: