

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0140335

שינוי הרחבות דיור ברחוב הרב פניז'ל 14-20, נוה יעקב, ירושלים

ירושלים

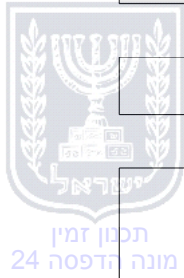
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

על בנין זה חלה התב"ע הישנה של נוה יעקב, תב"ע מס' 3907 שנתנה חדר ומרפסת מקורה לכל דירה.

לאחר מכן נעשתה תב"ע מס' מק/12599, אשר נתנה הרחבות לכניסות C ו-D בלבד, והתעלמה מכניסות A, ו-B. (בדברי ההסבר לתב"ע מס' 12599 נכתב כי בכניסות A ו-B קיימת כבר תב"ע. אך ההרחבות שנתנו בתב"ע הקודמת הינן קטנות ביותר, ולכן לא ממשו אותן)

בנוסף, ברגע שתב"ע מק/12599 קבלה תוקף, ניסו חלק מהדיירים להגיש בקשה להיתר בניה, וכאן נתקלו בבעיה נוספת, התברר כי עורך התכנית כתב שהליך הביצוע יהיה בהינף אחד לכל הבנין. דבר זה גורם כי התב"ע תהיה כמעט בלתי ניתנת לביצוע. לפיכך קודמה ואושרה תכנית 226761 ששינתה את שלביות הביצוע של תוספות הבניה בבנין באופן שניתן יהיה לבנותן בעמודות שלימות ולא בהינף אחד כולן.

התב"ע המוגשת כעת מבקשת לשנות את תוספת הבניה שאושרו לדירות באגפיו הצפוני והצפון מערבי של הבנין תכנון זמין מונה הדפסה 24 (כניסות A ו-B) שאר התוספות שאושרו בתכניות קודמות נשארות במתכונתן המאושרת, ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הרחבות דיור ברחוב הרב פניז'ל 14-20, נוה יעקב,
ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0140335

מספר התכנית

3.587 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (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

223305 קואורדינאטה X

639121 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רח' הרב פניז'ל 14-20

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	הרב פניז'ל	18	
ירושלים	הרב פניז'ל	14	
ירושלים	הרב פניז'ל	16	
ירושלים	הרב פניז'ל	20	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30586	מוסדר	חלק	197	26
30647	מוסדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



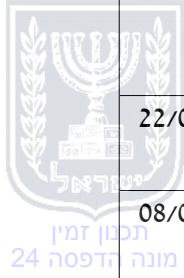
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/07/2015	7506	7082	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 226761	כפיפות	101-0226761
08/08/1991	3325	3909	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, ויתר הוראות תכנית 3907 ממשיכות לחול ללא שינוי.	שינוי	3907
20/02/2013	2982	6551	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מק/ 12599 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ 12599
16/07/1959		0	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	מתאר/ 62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק מולדבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק מולדבסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה וקווי בנין	04/05/2017	טלי מזל לוי	01/05/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		04/05/2017	טלי מזל לוי	24/04/2017		1: 250	מנחה	מצב מאושר

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	יניב יצחק א-טנגר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	054-8450661		

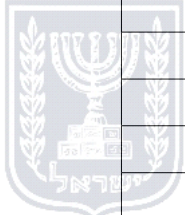
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

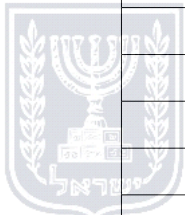
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6296666	
בעלים	יניב יצחק א-טנגר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	054-8450661		
בעלים	לימור א-טנגר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	חיים ישראל אוברמייסטר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יאיר משה אורבך			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אורית אלירז			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יהושע אלירז			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אינה בונדורובסקי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	סוליקה בנעזרי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	משה בר עמי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יהונתן יהושע ברוק			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	נעמה אלקה ברוק			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	בת שבע ברלינגר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	רפאל יהודה ברלינגר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אהרן ברסון			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	מאיר גבאי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	נעמי גבאי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	טובה חיה גולדמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אשר גולדשטיין			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	רחל גולדשטיין			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	מרגריטה מרגלית גיטמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שלמה גיטמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אסתר גרוסמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יעקב גרוסמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	ישראל שרגא דונט			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	עטיל דונט			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	ברכה יפה דרזי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	דוד הירש			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	ברכה חנה ווייניק			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	דוד וינשטיין			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	מרינה ולבה			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אודליה זאבי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אלעזר אהרון זאבי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יוסף זהבי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אביבה זהורי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יאיר זהורי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	(בן) רות זליגמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שי שלמה זליגמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	ארקדי זפט			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	טאיסיה זפט			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יחיאל חאליואה			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	רוזה חמו			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		

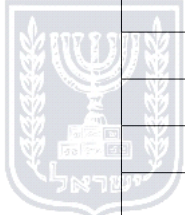


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

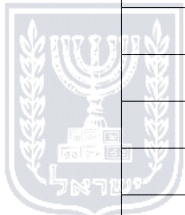


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	תרצה טולדנו חאליואה			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	מאיר טופיק			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שרה ילסקי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	זיוה חדוה יפרח			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שמואל יפרח			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	הדסה ירחי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	נתנאל ירחי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אמילי מרטין כהן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	ברכה כהן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	ברכה סיגל כהן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	דוד כהן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יהודה כהן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יוסף חיים כהן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	מיכל כהן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	נהוראי כהן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שמעון כהן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	רות לוי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	דימיטרי לוסקין			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יוכבד ליברמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אברהם למדן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	צפורה למדן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	(דזימיטרובסקי) מיטלמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יהושע מיטלמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	רחל מיצ'יוה			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שמשון מיצ'יוה			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	גריורי מירר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	בנימין מנדלסון			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	חיה אסתר מנדלסון			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

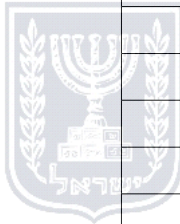


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נורברטו אדוארדו מניחס			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	רוזה מניחס			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	טובה מרים מניר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אליהו מעוז			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שרה מעוז			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	מיכאל מרקוביץ			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	עקיבא מרקובסקי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	רבקה מרקובסקי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	גנאדי נולמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שינדל פרידא סובר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	נחום מאיר סטנדר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	נחמה סטנדר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	מרדכי נסים עובדיה			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	רינה עובדיה			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אטי אסתר עזרה			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שלום עזרה			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	גליה עמר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	מיכאל עמר			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	לריסה פורטנוב			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אסתר פלטינסקי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	חנוך פלטינסקי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יעקב פרדמן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	נעמה פרדמן (ווייספיש)			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	חנה יהודית קופשיץ			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שלום קפלן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שרה קפלן			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	חיה בריינא קרלינסקי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אברהם גשם רוזין			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלישבע רוזין			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אברהם רוזנברג			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	נחמה ציפורה רוזנברג			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	אסתר רוטנברג			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	חיים רוטנברג			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	בתיה פייגא שוב			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יצחק אליעזר שוב			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	מרים שוב			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	צבי שוב			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	יוסף שי			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	רות שילוני			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	משולם אליהו שפט			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	שרח שפט			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		
בעלים	מרדכי ששון תמים			ירושלים	הרב פניז'ל	509	00-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מנדלסון בנימין בעל מס' זהות 9985 הינו בעל דרכון מס' 713210862

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק מולדבסקי	84609		ירושלים	לוץ צארלס	306	02-9309590	077-3448994	yitzmold@g mail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il
	הנדסאי	טלי מזל לוי	44585		ירושלים	לוץ צארלס	306	077-3448990	077-3448994	talilevi@neto .net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שינוי הרחבות דיור מאושרות ברח' הרב פניז'ל 14-20, באגפו הצפוני ובאגפו הצפון מערבי של הבנין הקיים, נווה יעקב, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.

2. ביטול הבינוי המאושר של תוספות בניה, באגפו הצפוני ובאגפו הצפון מערבי של הבנין הקיים, וקביעת בינוי חדש במקומן כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, א'-ד' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית באגף הצפוני ובאגף הצפון מערבי של הבנין, לשם הרחבת יחידות הדיור. הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

3. קביעת קווי בניין לתוספות הבניה כאמור.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 8285.75 מ"ר, מתוכם 7051.73 מ"ר שטחים עקריים ו- 1234.02 מ"ר שטחי שרות.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

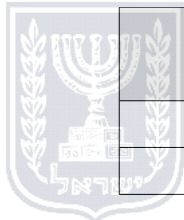
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.587
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	77			77	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	7,051.73		+828.47	6,223.26	מ"ר	מגורים (מ"ר)

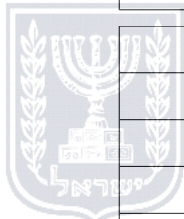
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,587	100
סה"כ	3,587	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,586.93	100
סה"כ	3,586.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותרנה תוספות בניה באגפו הצפוני (בנין B) ובאגפו הצפון מערבי (בנין A) של הבנין הקיים, בקומות קרקע, א'-ד', לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומות אלה, במקום הרחבות הדיור שאושרו באגפים אלה בתכניות קודמות, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר תוספת קומה חלקית באגפו הצפוני (בנין B) ובאגפו הצפון מערבי של הבנין (בנין A), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה הקיימת באגפים אלו, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.</p> <p>3. קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן: קו בנין המסומן בקו נקודה בצבע אדום יהא קו בנין עבור תוספות הבניה המוצעות בקומות הקרקע, א'-ד', קו הבנין המסומן בשני קווים ונקודה יהא קו בנין עבור תוספת הבניה המוצעת בקומת ההסקה ובקומת המקלט של בנין A באגפו הצפון מערבי של הבנין, קו הבנין המסומן בקו ושתי נקודות יהא קו בנין עבור תוספת הקומה החלקית לבניינים A ו-B באגפיו הצפון מערבי, והצפוני של הבנין. קווי הבנין המסומנים בתשריט בנקודות אדומות הינם קווי בנין מתכניות קודמות שנשארים בעינם, ללא שינוי.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 77 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
עיצוב אדריכלי	ב
הבניה תבוצע באבן כדוגמת הקיים בבנין וכמצוין בנספח	
תקשורת	ג
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.	
חניה	ד
החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
סטיה ניכרת	ה
<p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	

4.1	מגורים ג'
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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, ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ג. 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>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. 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). ג. 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.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו 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 מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עקירה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' מק/ 12599, 226761, 3907, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול.</p>

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

קו בנין	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כלי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	13.89	77	41	230	8285.75	475.12	348.23	758.9	6703.5	3587	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים ג'	מגורים ג'

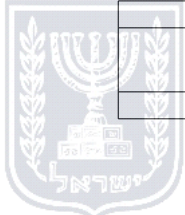
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח הבינוי.

(2) הערך מתייחס למטר, הערה: כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

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 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	כל תוספות הבניה בחזיתות הבנין הקיימות תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית, מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובתא שטח מס' 1 לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.	
2	תוספת הקומה החלקית המיועדת להרחבת יחידות דיור מס' 74-77 תיבנה בהינף אחד בלבד.	לא תותר הקמתה בשלבים.
3	תוספת הקומה החלקית המיועדת להרחבת יחידות דיור מס' 70-73 תיבנה בהינף אחד בלבד.	לא תותר הקמתה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.