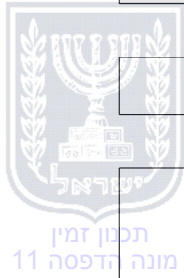


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0380956

הרחבת יח"ד ברח' מקווה ישראל 16, מעלות דפנה, ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 31 יח"ד קיימות, בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' מקווה ישראל 16, שכונת מעלות דפנה, ירושלים.  
מדובר על בניין שמתוכנן לפי תכנית מס' 1439 א', 2560 מ"ר למגורים.  
הבנין נבנה בהתאם להיתר בניה מס' 69/135.  
2. רקע תכנוני לתכנית  
תכנית זו מעבר לתוספת לכל יח"ד, מבקשת תוספת שטחים בקומת מרתף במפלס -2.80 עבור מחסנים.  
תוספת קומה עליונה במפלס +12.80 לשם הרחבת הדירות במפלס +9.80.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל/עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/להריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים)  
עפ"י הרישומים בעיריית ירושלים קיימות עבירות בניה בבנין זה, תכנית זו משקפת את המציאות ומציעה את הכשרתן.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע  
מגיש התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית הרחבת יח"ד ברח' מקווה ישראל 16, מעלות דפנה, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0380956

**1.2 שטח התכנית** 2.054 דונם

**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** 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

221325 קואורדינאטה X

633823 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור מגורים ברחוב מקווה ישראל 16, מעלות דפנה, 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 | מקווה ישראל | 16       |       |

שכונה מעלות דפנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30100    | מוסדר   | חלק           | 131                 | 132               |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 28/10/1976 | 104                     | 2264               | תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 1439/א'.  | החלפה   | 1439 / א          |
| 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 מחליפה הוראות תכנית 62  | החלפה   | 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       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך   | תאריך יצירה | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך      |
|---------------------|---|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן                  |   |             | ירחמיאל וייס |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |             | ירחמיאל וייס |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | קו בנין מחייב לגבי התוספות.<br>קו בנין עילי מחייב לגבי המרפסות. | 10/12/2017  | ירחמיאל וייס | 10/12/2017  |                     | 1: 200   | מחייב חלקית | בינוי          |
| לא                  |   | 24/12/2017  | ירחמיאל וייס | 24/12/2017  |                     | 1: 200   | רקע         | 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**

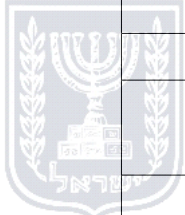
| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב          | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|---------|---------------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי | יחזקאל רפפורט |               |          | ירושלים | מקוה<br>ישראל | 16  | 02-5884125 | 00-0000000 |       |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם                   | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----------------------|---------------|-------------|---------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |                      |               | מדינת ישראל | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים        |       | גיטל פרידה<br>אורבאך |               |             | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים        |       | אברהם<br>אוליאל      |               |             | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים        |       | ששון אלון            |               |             | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים        |       | נאוה ארזי            |               |             | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים        |       | עמרם<br>אריאלי       |               |             | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים        |       | שרה אריאלי           |               |             | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים        |       | דן רפאל בן<br>טוב    |               |             | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים        |       | מנחם בן<br>יעקב      |               |             | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |

| סוג   | תיאור | שם                           | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|------------------------------|------------|----------|---------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       | שרה סימה<br>בן יעקב          |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | דוד ברודר                    |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | לידה אהובה<br>ברודר          |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | אברהם<br>ישעיהו<br>ברונשטיין |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | גריבה<br>דוידאן              |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | פרחה<br>דוידאן               |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | אהרון כהן                    |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | מרים כהן                     |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | הדסה כהן<br>תמים             |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | יוסף כהן<br>תמים             |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | כוכבה להב                    |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | גרשון<br>לודצקער             |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | נעם לסר                      |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | צביה<br>לסר(שוורץ)           |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | חיים יצחק<br>מנדלסון         |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |



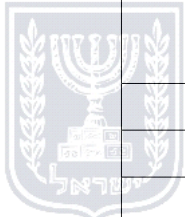
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



| סוג   | תיאור | שם                              | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|---------------------------------|------------|----------|---------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       | בתיא אן<br>מנדלסון<br>לבית ירוס |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | גיטה מצגר                       |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | יהונתן מצגר                     |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | יוכבד מרזל                      |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | איציר נאוה<br>נקי               |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | ינון נקי                        |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | איב ג'ורג'י<br>ז'אן סואיו       |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | פולט אני<br>סואיו               |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | משה שמעון<br>פלד                |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | דניאל צח                        |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | אפרים<br>צרחאצי                 |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | מראל(מנוח)<br>(ה) צרחאצי        |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | כרמלה<br>קוזולין                |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | חנה דבורה<br>קליין(פעלד)        |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | חיים מרדכי<br>רוזנבוים          |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | רייזי<br>רוזנבוים               |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

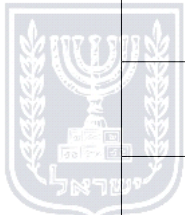


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

| סוג   | תיאור | שם                | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|-------------------|------------|----------|---------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       | דינה רפפורט       |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | יחזקאל רפפורט     |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | שרה שאוליאן       |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | אברהם שאליון      |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | יצחק שווב         |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | רחל בילא שווב     |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | בנימין שלמן       |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | זהבה שלמן         |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | אסתר שמח          |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | משיח שמח          |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | אלפיה ירדנה שני   |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | דוד סטיבן שפיגל   |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | רחל לאה שפיגל     |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | חיים שרגא         |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | שמחה שרגא         |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | אשר אלעזר שרייבר  |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| בעלים |       | לאה איריס תורג'מן |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

| סוג   | תיאור | שם                 | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|--------------------|------------|----------|---------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       | שלמה אהרון תורג'מן |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| חוכר  |       | נשימה קטן          |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |
| חוכר  |       | עובדיה קטן         |            |          | ירושלים | מקוה ישראל | 16  | 00-0000000 | 00-0000000 |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לבעל עניין בקרקע סואיו איב ג'ורג' זיאן דרכון שמש' 04DF02629  
 לבעל עניין בקרקע סואיו פולט אני דרכון שמש' 03XI18133  
 לבעל עניין בקרקע לודצקער גרשון דרכון שמש' 016671192  
 לבעל עניין בקרקע פעלד משה שמעון דרכון שמש' 204075459  
 לבעל עניין בקרקע ששון אלון ת.ז. שמש' 274994 (עפ"י נסח טאבו)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|--------------|------------|----------------------|---------|------------|-----|-------------|-----|-------------------------|
|                | עורך ראשי | ירחמיאל וייס | 33098      |                      | ירושלים | הרב עוזיאל | 34  | 072-2506200 |     | yospector@gmail.com     |
|                | מודד      | ראובן אלסטר  | 502        |                      | ירושלים | כנפי נשרים | 68  | 02-6522294  |     | meimad@meimad-sur.co.il |
|                | אדריכל    | יוסף ספקטור  | 34845      | יוסף ספקטור אדריכלים | ירושלים | הרב עוזיאל | 34  | 052-5542025 |     | yospector@walla.com     |



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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' מקווה ישראל 16, מעלות דפנה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי איזור מגורים 3 מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבות.
3. קביעת סך השטחים ל 5435.93 מ"ר .
4. קביעת הוראות בניה :
  - א. הרחבת שטחים בקומת כניסה עבור הרחבת יח"ד קיימות וכן עבור מחסנים חדשים.
  - ב. הרחבת שטחים בקומות א' ב' ג' עבור יח"ד קיימות בקומות אלה.
  - ג. תוספת קומה חדשה בקומות ד', ה' עבור יח"ד קיימות בקומות ג' ד'.
  - ד. תוספת ארבע מעליות חדשות.
  5. שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בניין מירביים.
  6. הגדלת מספר קומות מחמש לשש קומות.
  7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  9. קביעת הוראות בגין הריסת גדרות, מדרגות.
  10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.



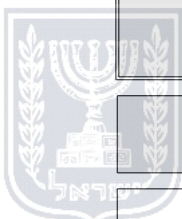
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 לעקירה | מגורים ג' | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 1              |
| להריסה              | מגורים ג' | 1              |
| קו בנין עילי        | מגורים ג' | 1              |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר   | יעוד                |
|--------|-------|---------------------|
| 100    | 2,054 | אזור מגורים 3 מיוחד |
| 100    | 2,054 | סה"כ                |

#### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד      |
|--------------|-----------|-----------|
| 100          | 2,057.95  | מגורים ג' |
| 100          | 2,057.95  | סה"כ      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ג'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b><br>מגורים.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b><br>א. 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'.<br>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.   |
| <b>ב</b>     | <b>הריסות ופינויים</b><br>סימון מהתשריט: להריסה<br>הגדרות, המדרגות והמרפסות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, מיועדים להריסה.  |
| <b>ג</b>     | <b>סטיה ניכרת</b><br>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.<br>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.<br>ג. שלביות הביצוע המפורטות בתכנית זו הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| <b>ד</b>     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.   |
| <b>ה</b>     | <b>פסולת בניין</b><br>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.  |
| <b>ו</b>     | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.  |
| <b>ז</b>     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.<br>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  |

| 4.1 | מגורים ג'  |
|-----|--|
|     | <p>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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הסבת המקלטים בקומת הקרקע מותנה בפתרון ממ"ד לכל יח"ד ובאישור הג"א.</p> <p>ה. יותר להוסיף מרפסות שאינן מקורות בעומק שאינו עולה על 1.5 מ' מקיר הבנין, בכפוף להצגת תכנית צל לכל החזית ולמתן זכות טיעון בדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק.</p> <p>ו. 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>ז. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> |
| ח   | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו 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.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>  |
| ט   | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותר 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>   |



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

| קו בנין<br>(מטר)      | מספר קומות           |                               | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |         |                      |      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                      |           |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------|----------------------|------|-----------------------|---------|-------|------|----------------------|-----------|
|                       |                      |                               |   |                         |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |         | מעל הכניסה<br>הקובעת |      |                       |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>כללי |           |
|                       |                      |                               |   |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | שרות    | עיקרי                | שרות |                       |         |       |      |                      | עיקרי     |
| צידי-<br>שמאלי<br>(3) | צידי-<br>ימני<br>(3) | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת<br>1 | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(2) 6                  | (1)                     | 15.09        | 31                      | 51                             | 254.7                 | 5435.93 | 407                  | 175  | 1032.93               | 3821    | 2054  | 1    | מגורים ג'            | מגורים ג' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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

| קו בנין<br>(מטר) |              | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------------|--------------|---------|--------|-----------|
| קדמי<br>(3)      | אחורי<br>(3) |         |        |           |
|                  |              | 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) גובה רצפת הגג יהיה 11.2 מ', 12.6 מ', 14.0 מ', 15.4 מ' ו-16.8 מ' בהתאם למקומם המצויין בנספח הבינוי, מעל מפלס ה-0.00 שהוא 0.779.10. מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד..
- (2) למעט אגף ד'.
- (3) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חיזוק מבנים, תמ"א / 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר תכנון זמין מונה הדפסה 11:

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.

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).

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 לייעודו החדש של המבנה.

### היטל השבחה

6.2

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

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                          | התנייה   |
|----------|-----------------------------------|--|
| 1        | תוספת בניה בחזית הצפונית והמזרחית | הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה. |
| 2        | תוספת בניה בחזית הדרומית והמערבית | הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה. |
| 3        | בניה על הגג                       | הבניה תבוצע בהינף אחד לכל מפלס.  |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.