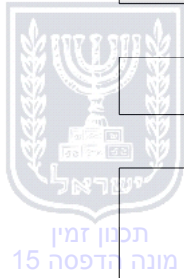


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0248856**

**תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' עובדיה 4 ירושלים**



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**סוג תכנית תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0248856, שם תכנית : תוספת 2 קומות לבנין קיים, רחוב עובדיה 4 ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 40 בגוש 30082, רחוב עובדיה 4, שכונת כרם אברהם, ירושלים, הבנין הוא בן 3 קומות, עם 6 יח"ד מאושרות.

- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית המתאר לירושלים, יעוד המגרש הוא אזור מגורים 3.

- בתכנית זו מוצעות תוספת 2 קומות עם 5 יח"ד חדשות, כמו"כ מוצעת הכשרת השלמת קומה שלישית.

- התכנית מתייחסת לשימור המבנה ההיסטורי וקביעת הוראות שימור.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא נמצא בעיריה, כמו"כ לא נמצאו היתרים מאוחרים יותר, הבנין הקיים הוא עפ"י הקיים בשטח ותואם את הרשום בנסח הטאבו.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, יש תוספות שאינם מהבנין המקורי שחלקם בתוך קונטור הבנין מוצעות להכשרה וחלקם האחר שמחוץ לקונטור הבנין מוצע להריסה ופירוק.

מעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' עובדיה 4 ירושלים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0248856

מספר התכנית

0.442 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
220525	קואורדינאטה X	
633055	קואורדינאטה Y	

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	עובדיה	4	

שכונה כרם אברהם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30082	מוסדר	חלק	40	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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 כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



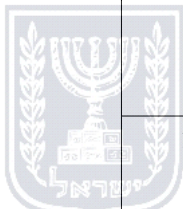
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	08/12/2016	אוריה שוחט	08/12/2016	מחייב לענין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות, שימור-חתום להפקדה	לא
שימור	רקע	1:100	11	20/11/2016	אנה לדיזינסקי	20/11/2016	חלק 1 שימור, מסמך זה קיים בתיק התכנית ובמערכת המקוונת ואינו מופיע כחלק מהמסמכים להפקדה-חתום להפקדה	לא
שימור	רקע	1:100	20	20/11/2016	אנה לדיזינסקי	20/11/2016	חלק 2 שימור, מסמך זה קיים בתיק התכנית ובמערכת המקוונת ואינו מופיע כחלק מהמסמכים להפקדה-חתום להפקדה	לא
שימור	רקע	1:100	13	20/11/2016	אנה לדיזינסקי	20/11/2016	חלק 3 שימור, מסמך זה קיים בתיק התכנית ובמערכת המקוונת ואינו מופיע כחלק מהמסמכים להפקדה-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/11/2016	אוריה שוחט	20/11/2016	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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	אלי אריה קמפינסקי			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ישעיהו גבריאל אבלס			ירושלים	עובדיה	4	02-5370859	02-5370859	
בעלים		יוסף בלוך			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		דבורה גליק			ירושלים	עובדיה	4	02-5382368	02-5382368	
בעלים		יהודית מרים יעקובוביץ			ירושלים	עובדיה	4	02-5380129	02-5380129	
בעלים		זיוה לוי			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		ברנרד פרלמן			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		אלי אריה קמפינסקי			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		יעקב צבי קמפינסקי			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		מוסי ראין			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לאה רו			ירושלים	עובדיה	4	02-5372691	02-5372691	
בעלים		שלמה רו			ירושלים	עובדיה	4	02-5372691	02-5372691	
בעלים		רפאל סלובייציק			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		אסתר סלובייציק			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		דוד דייטש			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		יוכבד דייטש			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		שרה ברנד			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		אביגדור דונט			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	
בעלים		משה גולדנברג			ירושלים	עובדיה	4	02-5377434	02-5377434	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע בלוד פרלמן וראין הם בעלים ע"י הסכם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ.com
אדריכלית תיעוד	אדריכל	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	התקופה	18	054-4880911		anaarch.ia@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שורץ	1048		ראשון לציון	הפלמ"ח	12	02-6413002	02-6483683	bottimadidot@013net.net



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 עבור 5 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.

- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות והרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-985 מ"ר (מתוכם 852 מ"ר שטחים עיקריים, ו-133 מ"ר שטחי שרות).

- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

- תוספת 5 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל-11 יח"ד.

- הגדלת מס' הקומות מ-3 ל-5.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק.

- קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

- קביעת הוראות שימור למבנה ההיסטורי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

**3.2 טבלת שטחים**תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	442	מגורים 3
100	442	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	448.97	מגורים ג'
100	448.97	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותרנה תוספת 2 קומות חדשות והרחבת יח"ד קיימות.</p> <p>2. תותרנה תוספת 5 יח"ד חדשות, בסה"כ 11 יח"ד.</p> <p>3. יש לשמור על גדר האבן הקיימת ללא תוספת עם גימור הטיח, ומעליה גדר קלה/חיה השומרת על מבט לחזית המבנה, בהתאמה לגובה ולאופן סגנון הגדרות הקיימות בסביבה.</p> <p>4. חדר המדרגות ימשיך באותו אופן של הפודסטים הפתוחים, בכפוף לאישור כיבוי אש בשלב היתר הבניה.</p> <p>5. בחזית הצפונית, תותר גישה ישירה אחת בלבד מדירת קומת הקרקע אל החצר הפונה לרחוב.</p> <p>6. ניתן יהיה להוסיף מעלית לעת מתן היתר בניה בהתאם לתכנית הכלל עירונית למעליות מק/5022א' ובתנאים הקבועים בתכניות מעליות זו. מיקום המעלית יהיה באחת משתי חלופות: האחת - בתוך קונטור המבנה על חשבון שטחי הדירות הקיימות כאשר תנאי לכך יהיה פרסום לפי סעיף 149 ומתן זכות טיעון בנושא, השניה - בצמוד לחדר המדרגות מבחוץ באופן המאפשר גישה לבנין ובתאום עם מהנדס העיר.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי עבור מרפסות.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבניה בקומת הקרקע במיקום החניה המוצעת, סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית יהיה הריסת עבירות הבניה של אותה היחידה.</p> <p>7. תכנון חדר המדרגות יהיה בכפוף לאישור כיבוי אש, בשלב מתן היתר הבניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית לביצוע ולפיתוח ולסלילת הדרכים הגובלות בקו הכחול של התכנית. ביצוע בפועל הינו תנאי למתן טופס 4.</p> <p>9. בשלב היתר הבניה יש לאשר את התכנית המוצעת ע"י מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, גננות, מאור ובטיחות).</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה בשטח נשוא הבקשה להיתר, כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכו'.</p> <p>11. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ז	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p>
ח	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון כמון זמין התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים ג'
יא	<p><b>שימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להתאים את החזית לרח' עובדיה לחזית ההיסטורית של המבנה ככל הניתן ובתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</li> <li>נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים, כל שינוי ייחשב סטיה ניכרת.</li> <li>נספח הבינוי מחייב לענין גבהים ונפחים.</li> <li>סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים ויהיה תואם לגמר הקיים.</li> <li>לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו', יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</li> <li>חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</li> <li>תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</li> <li>אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</li> <li>תנאי להגשת היתר בניה יהיה פרוק תוספות בניה מאוחרות בשטח נשוא הבקשה להיתר.</li> <li>מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</li> <li>תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</li> <li>תנאי לאיכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי היתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, בליווי אדריכל ומהנדס בעלי נסיון בתחום השימור.</li> <li>תותר פתיחת פתח לדלת או הפיכת חלון לדלת אך אין לפרק קירות בשלמותם.</li> <li>חומרי גמר ופרטים מוצעים יהיו בהתאם לקיים, כולל מעקות, מסגרות, כיחול, סורגים וכו'.</li> <li>מעקות במרפסות ובחדר המדרגות יהיו מעקות מסגרות על פי הקיים.</li> <li>מיקום מרחבים מוגנים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזית ראשית.</li> <li>בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר, היה וייפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה תיאום עם אגף שפ"ע, כמו כן, יש לבדוק בשלב היתר הבניה את אפשרות העתקת העץ המסומן לעקירה לתחום המגרש.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה תיאום עם אגף תושבי"ה.</li> </ol>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</li> <li>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.</li> <li>בשלב מתן היתר הבניה יש להגיש סקר עצים לאישור מחלקת הגנות.</li> </ol>
יג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קוי הבנין המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ol>



4.1	מגורים ג'
	<p>2. גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור כולל שימור חזיתות מקוריות חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים, כל שינוי ייחשב סטיה ניכרת.</p> <p>5. ההריסה בקומת הקרקע הנצרכת למימוש מקום החניה הינה מחייבת וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי						אחורי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי					שרות
(2)	(2)	(2)	5	15.9 (1)	23	11	45	223	985	0	0	133	852	442	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

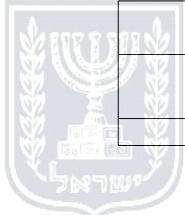
**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	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 המבנה עד תחילת שיפוע גג הרעפים. גובה המבנה עד רום גג הרעפים הינו 18.50 מ'..
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. תוספות הבניה בחזית הבנין יבוצעו בהינף אחד. 2. הקומות החדשות יבוצעו בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15