

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0509794**

**הרחבות דיור ברח' שח"ל 71,73, גבעת מרדכי, ירושלים**



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בשני בניינים ברח' שח"ל 71,73 בשכונת גבעת מרדכי, ירושלים.  
בבניין מס' 73 הוצאו שני היתרי בניה (81/282, 81/384) לשתי הדירות בקומה העליונה, לסגירת מרפסות  
באלומיניום וזכוכית. השטחים לא חושבו במסגרת זכויות בניה נוספות. תוספות אלו נבנו בפועל בשונה מההיתר  
המאושר: במקום זכוכית ואלומיניום, נעשה שימוש בבלוקים וגג רעפים. בבנין 71 נבנו תוספות דומות אך ללא  
היתר בניה.

בשנת 2012 אושרה תכנית מק/10988 המאפשרת הרחבות דיור לדירות הקיימות בבנין. תכנית זו לא הוסיפה  
שטחים לדירות בקומת הגג, וסימנה להריסה את תוספות הבנייה הקיימות החורגות מההיתר.



התכנית מציעה: עבור בנין 73 - ביטול ההריסה והוספת שטחים אלו שיכללו הפעם כחלק מזכויות הבניה. חומרי הבניה המותרים  
הבניה המותרים יהיו בהתייחס להיתרי הבנייה שאושרו בעבר. כמו כן התכנית מציעה תוספת שטחים נוספים  
לדירות אלו.

עבור בנין 71 - ביטול ההריסה והוספת שטחים אלו שיכללו הפעם כחלק מזכויות הבניה. חומרי הבניה המותרים  
יהיו בהתייחס להיתרי הבניה שאושרו בעבר בבנין 73 על מנת לייצר חזית אחידה. כמו כן התכנית מציעה  
תוספת שטחים נוספים לדירות אלו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ברח' שח"ל 71,73, גבעת מרדכי, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0509794

1.2 שטח התכנית 1.938 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12

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	218450
	קואורדינאטה Y	630300

1.5.2 תיאור מקום המבנה ממוקם ממערב לרח' שח"ל, ומדרום לרח' הועד הלאומי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת מרדכי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30183	מוסדר	חלק	127	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62
23/05/2012	4233	6420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 10988 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ 10988



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין שטחי בניה, גובה, מסי יח"ד, מסי קומות וקווי בנין.	04/10/2018	אילן אפרת	02/10/2018		1: 200	מנחה	בינוי
לא		04/10/2018	אילן אפרת	02/10/2018		1: 250	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמעון בונדר			ירושלים	שח"ל	73	054-7726167		
	פרטי	דוד לניאדו			ירושלים	שח"ל	71	050-8573123		
	פרטי	גנדי מלינצר			ירושלים	שח"ל	73	054-2442025		
	פרטי	עמליה מסטי			ירושלים	שח"ל	71	054-5811888		

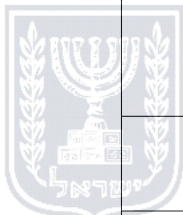
**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נעמי (גולדהור) ונדר			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		אורי רפאל אויזרט			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		סבריה דלפין אויזרט			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		הלל אומן			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		חיים אומן			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		ישראל אורלן			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

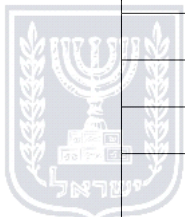


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם אלטמן			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		ליאת בונדר			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		שמעון בונדר			ירושלים	שח"ל	73	054-7726167		
בעלים		דפנה בונה			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		דבורה בורץ			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		יהודה בורץ			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		אילנה בנג'ו			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		ראובן בנג'ו			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		שם טוב בנג'ו			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		איל ברודט			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		אלעד ברוק			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		ליאורה ברוק (וייס)			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		אברהם דגן			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		אמונה דגן			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		ורדה דהרי			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		מרי דרוי			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		אליעזר שמואל הרץ			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		הדסה הרץ			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		אברהם טמנץ			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		אירנה טמנץ			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		לאה מרים טסלר			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



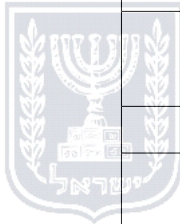
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בת אל יששכר			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		מתן יששכר			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		חדוה איטה כהן			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		גיאנה לוי			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		חנה לוי			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		רון לוי			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		בלה לחובסקי			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		יפה ליבוביץ			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		דוד לניאדו			ירושלים	שח"ל	71	050-8573123		
בעלים		מזל מדר			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		סופיה מירסון			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		שלום מלכי			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		חגי רפאל נובוסלסקי			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		מסיה ניר			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		אברהם סויסה			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		זיואל סויסה			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		איריס סופר			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		יניב סופר			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		אופיר שרה סלע			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		אסתר פאול			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		

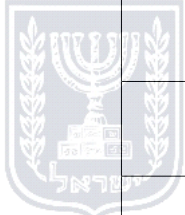


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

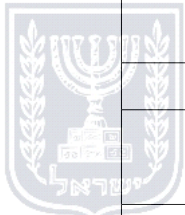


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה טוביה פלדמן			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		שרה הניה פלדמן			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		ראובן ציזנה			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		זיאן מרק צירנביץ			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		יוליאט צירנוביץ			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		אסתר צוקרקנדל			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		מיכל קום			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		צפריר קום			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		ציון קוריאט			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		רונית קוריאט			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		יוכבד קנד			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		מרגלית קריטנשטיין			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		רונו קריטנשטיין			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		ציון רבי			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים		מליטה מרים שוורצקופף שטרן			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		

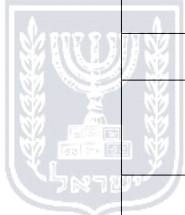


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

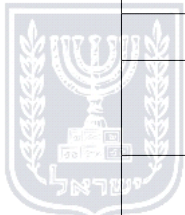


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הדר ציפורה שטיינמץ			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים		עדו שטיינמץ			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
בעלים				י. שיר ובניו בע"מ	ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
בעלים				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		
חוכר		נירה אורלב			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		גילאל אורנשטיין			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		יובל יצחק אחי			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		אברהם איון			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		רחל איון			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		שלה אילני			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		אברהם אלגוזי			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		יעל אלגוזי			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		אירנה ביאלר			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		מרלין בן משה			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		ראובן בן משה			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		אהובה בן שלום			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		יגאל בן שלום			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		דוד בנקיר			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		

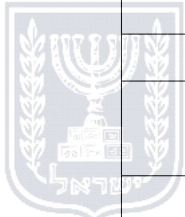


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

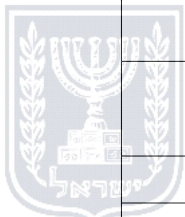


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רות בנקיר			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		דניאלה ברנע			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		דורית גושן			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		בניה יחיאל גלז			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		תהילה גלז			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		משה קלמן דור			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		נעמי דור			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		סימונטה די קורי			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		נאוה ותרי			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		שלמה ותרי			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		דוד זכריה			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		מירה זכריה			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		אדית יוספזון			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		דליה כדורי גלדיס			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		יצחק כהן			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		שולמית שרה כהן			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		צירל עדי למפנר			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		רחל מאיר			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		נאוה מושקוביץ			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		גנדי מלינצר			ירושלים	שח"ל	73	054-2442025		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		לריסה מלינצר			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		דניאל מסטי			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		עמליה מסטי			ירושלים	שח"ל	71	054-5811888		
חוכר		בנימין נויהוף			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		רבקה עובד			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		זיקלין פלאו			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		סלבי פלאו			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		שנטל סאבין פלאו			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		עודד צראפי			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		רבקה קוודרט			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		רחל קינן			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		
חוכר		דוד גורדון שטיינברג			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		ניצה שטיינברג			ירושלים	שח"ל	73	02-0000000		
חוכר		צבי שם טוב			ירושלים	שח"ל	71	02-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פלאו זיקלין הינה בעלת דרכון מס' 9083390

פלאו שנטל סאבין הינו בעל דרכון מס' 9082501

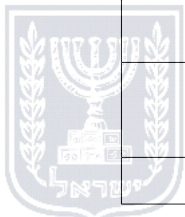
די קורי סימונטה הינו בעל דכון מס' AA6077971

צ'רנוביץ ז'אן מרק הינו בעל דרכון מס' 10CY68532

צ'רנוביץ יוליאט הינה בעלת דרכון מס' 11CZ24810



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6734030		5820533@gm ail.com
	הנדסאי	אהרן חדש	54439		ירושלים	אבינדב	17	02-5820533	02-5402703	5820533@gm ail.com
מודד	מודד	מאיר לוי	583		ירושלים	המרפא	2	02-5816818		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 בניה וביטול הוראת הריסה, לדירות בקומת גג, ברח' שח"ל 71,73.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספות בניה במפלס +22.80 בבנין מס' 71, ובמפלס +22.80 בבנין מס' 73, לשם הרחבות יח"ד הקיימות בקומות אלו.
2. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
3. ביטול הוראת הריסה מתכנית מק/10988.
4. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. קביעת שלביות הביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	106	5.47
מגורים ד'	1,832	94.53
סה"כ	1,938	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.49	105.89	דרך מאושרת
94.50	1,821.25	מגורים די'
<b>100</b>	<b>1,927.15</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



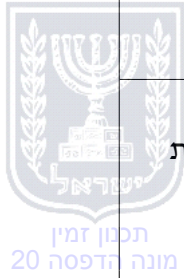
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. תותר תוספת בניה במפלס +20.80 עבור הרחבת יחידות הדיור הנמצאות במפלס זה, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).	
ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי.	
סטיה ניכרת	ב
1. מס' יחידות הדיור בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.	
2. שלביות הביצוע המפורטת בסעיף 7.1 הינה מחייבת, כל שינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.	
עיצוב אדריכלי	ג
חומרי הבניה המוצעים יקבעו לעת מתן היתר הבניה בתאום עם מהנדס העיר בהתייחס בין היתר להיתרי הבניה שאושרו לתוספות אלו.	
פסולת בניין	ד
יש לפנות פסולת בניין לאחר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.	
קווי בנין	ה
קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה המוצעות במסגרת תכנית זו יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.	
קולטי שמש על הגג	ו
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדומה.	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.	
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.	
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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	

<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<p>סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.</p>	ח
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה - תשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>זרכים</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	38	217.7	3989.14	248.91	352.58	274.5	3113.15	1832	71	1	מגורים	ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	36	206.66	3786.03	199.72	177.92	274.5	3133.89	1832	73	1	מגורים	ד'	

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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	תוספת בניה	בכל אחד מהבניינים הבניה תבוצע בהינף אחד ללא תלות בבניה בבנין השני.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20