

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0632869

הרחבות דיור בקומת הגג, ברח' הנרי מורגנטאו 56,58,60 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

א. הרקע לתכנון

שכונת רמות אלון בירושלים (להלן, "השכונה") תוכננה בשנות השבעים כשכונה המיועדת לאוכלוסיה כללית. בהליך התכנון המקורי באו לידי ביטוי הצרכים המתאימים לאופי שכונה המתאימה לאוכלוסיה שכזו, בגודל הדירות ובחלוקה הפנימית שלהם. כמו כן קיימים שטחים נרחבים המקיפים חלק נכבד ברבים מבנייני המגורים שחלקם משמשים כגינות נוי למבנה וחלקם מהווה שטחים פתוחים המשמשים כמרחב סביבתי למבנה.

בשנים האחרונות מהווה השכונה יעד מועדף למגורים עבור אוכלוסיה צעירה מהציבור הדתי הבאה להתגורר בה מחמת מצוקת הדיור הקיימת במרבית השכונות הוותיקות שבעיר, ומטבע הדברים גם מפני עליית מחירי הדירות שבמקומות אלו.

עצם היותה של השכונה מקום המציע איכות חיים הן מבחינת קרבתה למרכז העיר וסביבותיו והתחבורה הנוחה והמרכז המסחרי המשרת את ציבור המתגוררים בסביבה וכן המרחב הסביבתי הקיים בתוכה מקנים לה עדיפות ברכישת דירות לזוגות צעירים ולמשפחות צעירות.

עם השנים עקב הגידול הטבעי המבורך, נוצר צורך לרבים מהדיירים להרחיב את דירתם ולשפר את תנאי הדיור באופן שיענה על הצרכים הקיימים. וכמו כן באופן שיתן מענה לצרכים העתידיים.

המדובר הוא בצורך אלמנטרי של ממש בעבורם מאחר וצפיפות הדיור של רבים מהם סותרת את זכות הקיום שלהם בתנאים אנושיים נוחים לרווחתם ולרווחת בני משפחותיהם.

יצויין שבניינים רבים בשכונה כבר זכו לשיפור תנאי המגורים של דייריהם בזכות הליכי ההרחבה שנעשו בהם ובחלקם הדבר נעשה גם בסיוע המנהל הקהילתי בשכונה ומן הראוי לתת את הדעת לסייע לכלל התושבים בנושא זה.

ב. הליך התכנון

ראשית, לאחר לימוד וניתוח הצרכים של הדיירים, גובשו הליכי התכנון באופן שיעלו בקנה אחד עם צרכיהם במסגרת מגבלות התכנון.

ניתן דגש לשמירה על אופי וסגנון הבינוי הקיים בשכונה בכלל וברחוב מורגנטאו בפרט.

רחוב מורגנטאו בחלקו אשר בו ממוקמים בניינים המתוכננים מאופיין בבניה מדורגת הבנויה על צלע ההר. כאשר לכל דירה קיימת מרפסת גג ע"ג הדירה שמתחתיה.

בתחילת שורת מבני המגורים ברחוב מורגנטאו אושרה תב"ע להרחבות דיור במפלס הקיים וכן לבניה על הגגות, התכנית מציעה המשך המרקם התכנוני הני"ל, כאשר נשמרת האחידות העיצובית בדירוג הקומות ע"י מרפסות גג.

ג. תכנית קיימת

בשנת 2000 אושרה תכנית מספר 4956 אשר הציעה הרחבות של סביבות 20 מ"ר לכל יח"ד+מרפסת. הרחבות אלו קטנות ואינן מספקות את הצורך הקיים.

תכנית זו מציעה הרחבות דיור לדירות בקומת הגג, כאמור בעיצוב אדריכלי ושמירה על הסגנון הקיים בבניה מדורגת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור בקומת הגג,ברח' הנרי מורגנטאו 56,58,60 ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0632869

מספר התכנית

2.764 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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	219650
	קואורדינאטה Y	635700

### 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	מורגנטאו הנרי	56	
ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	
ירושלים	מורגנטאו הנרי	60	

שכונה רמות א

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30719	מוסדר	חלק		18

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
09/03/2000	2883	4862	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4956. הוראות תכנית 4956 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4956
04/11/1982	183	2863	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3119. הוראות תכנית 3119 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3119
07/06/1979	1	2541	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2263. הוראות תכנית 2263 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2263
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	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			דן ברלב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן ברלב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 30 05/01/2021	בתיה מרקס	20/06/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 17 05/01/2021	אברהם ארנסטר	05/01/2021	1	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	נורית בונן			ירושלים	מורגנטאו הנרי	60			bm.archit@ gml.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נורית בונן			ירושלים	מורגנטאו הנרי	60			bm.archit@gmil.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גוסטבו אדריאן שנייברג			ירושלים	מורגנטאו הנרי	60	077-4041992		bm.archit@gmil.co m
בעלים		אבגניה גלמן			ירושלים	מורגנטאו הנרי	60	077-4041992		officemarks@gmail. com
בעלים		מטילדה גלמן			ירושלים	מורגנטאו הנרי	60	077-4041992		officemarks@gmail. com
חוכר		נחום נדין מטילד אלבו		דרכון 14C T16457	ירושלים	מורגנטאו הנרי	60	077-4041992		officemarks@gmail. com
חוכר		שמעון אלבו		13CV3309 דרכון 4	ירושלים	מורגנטאו הנרי	60	077-4041992		officemarks@gmail. com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אבינועם ונטורה			ירושלים	מורגנטאו הנרי	60	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		אירית ונטורה			ירושלים	מורגנטאו הנרי	60	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		נורית בונן			ירושלים	מורגנטאו הנרי	60			bm.archit@gmil.com
בעלים		יאיר בונן			ירושלים	מורגנטאו הנרי	60	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		רינה יצחקי אבוטבול			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		מנחם יצחקי			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		יצחק דב פרידברג			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		תלמה פרידברג			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com
חוכר		אורנית לוי			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com
חוכר		אסתר כהן			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com
חוכר		לאה בראל			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com
חוכר		ליעד בראל			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com
חוכר		אלברט מלק			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com
חוכר		רבקה מלק			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אביגיל אורלי מנחם			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		אליהו מנחם			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58			officemarks@gmail.com
חוכר		אסתר שמול			ירושלים	מורגנטאו הנרי	58			officemarks@gmail.com
בעלים		יפה יוסף			ירושלים	מורגנטאו הנרי	56	077-4041992		bm.archit@gmil.com
בעלים		שי כהן			ירושלים	מורגנטאו הנרי	56	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		אביעזר חברוני			ירושלים	מורגנטאו הנרי	56	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		רבקה חברוני			ירושלים	מורגנטאו הנרי	56	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		ציונה שמחון			ירושלים	מורגנטאו הנרי		077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		רוני שמחון			ירושלים	מורגנטאו הנרי	56	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		יוסף משרקי			ירושלים	מורגנטאו הנרי	56	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		יונה משרקי			ירושלים	מורגנטאו הנרי	56	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		גיורגי' לם			ירושלים	מורגנטאו הנרי	56	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		חיה לם			ירושלים	מורגנטאו הנרי	56	077-4041992		officemarks@gmail.com
בעלים		אריה וויל			ירושלים	מורגנטאו הנרי	56	077-4041992		officemarks@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
officemarks@gmail.com		077-4041992	56	מורגנטאו הנרי	ירושלים			שרה וויל		בעלים
officemarks@gmail.com		077-4041992	56	מורגנטאו הנרי	ירושלים			נתנאל דחליקה		בעלים
officemarks@gmail.com		077-4041992	56	מורגנטאו הנרי	ירושלים			שרון דחליקה		בעלים
officemarks@gmail.com		077-4041992	56	מורגנטאו הנרי	ירושלים			אברהם חיים כימיאגרוף		בעלים
officemarks@gmail.com		077-4041992	56	מורגנטאו הנרי	ירושלים			עדינה כימיאגרוף		בעלים

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	דן ברלב	1046		ירושלים	אהלי יוסף	22			bm.archit@gmail.com
הנדסאי אדריכל	הנדסאי	בתיה מרקס	44897		ירושלים	הרב הרץ יוסף צבי	35			bm.archit@gmail.com
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@ne tvision.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

הרחבות דיור בקומות הגג, ברח' הנרי מורגנטאו 56,60,58 ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות קומה מעל הבניינים הקיימים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת מספר הקומות מ-4 מעל קומת מחסנים, ל-5 מעל קומת מחסנים.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסת עבירות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

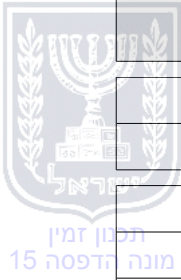
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

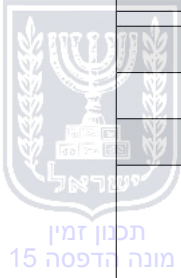
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,764.84	100
סה"כ	2,764.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,764.84	100
סה"כ	2,764.84	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:                      תותר תוספת קומה מעל הבנינים הקיימים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבנין, 56 יהיה 8 יחידות דיור. בבנין 58 יהיה 8 יחידות דיור ובבנין 60 יהיה 4 יחידות דיור.                      מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	סטיה ניכרת



4.1	מגורים ב'
	<p>סטייה ניכרת:</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ז	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>1. 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 טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם,</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4) חיזוק מבנים: היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. חיזוק המבנה שיידרש יהיה באחריות מבקש הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5) תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2ה(רישום הערת אזהרה), 4.1.2ה(העתקת מתקנים על הגג) לעיל, וסעיפים 4.1.2י(חניה) 4.1.2 י"א (עצים לשימור), להלן.</p> <p>6) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת פתרון מיגון עבור כל יח"ד, בתאום עם הג"א.</p>
י	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר כלשהי ו/או טופס 4 אלא לאחר בדיקת מחלקת הגנות כי כל העצים המסומנים לשימור שומרו כנדרש.</p>
יב	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח גשרונים</b></p> <p>מודגש בזאת כי הגשרונים המוצעים יבנו עם מעקות מסורגים או שקופים על מנת להעביר אור ואויר בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.</p>
יד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדר/ חריגות הבניה המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי-נספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
קדמי				מעל הכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי				
(2)		(1)	8	5	(2)	(2)			מגורים ב'	מגורים	1
(2)		(1)	8	5	(2)	(2)			מגורים ב'	מגורים	1
(2)		(1)	4	5	(2)	(2)			מגורים ב'	מגורים	1

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים  
תותר תוספת גשרונים וחדרי מדרגות חיצוניים כמפורט בנספח הבינוי-נספח מס' 1 מעבר לקו הבנין המפורט בתשריט אשר מקיף את הבינוי המוצע לתוספות הבניה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (2) כמסומן בתשריט.



## 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

### 6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה המוצעת בתכנית זו תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	
2	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי