

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0708628

תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קימות ברחוב הנרי מורגנטאו 27

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

תיאור המקום:

התכנית מוצעת בשכונת רמות בירושלים, רחוב מורגנטאו הנרי 27.

שטח התכנית הינו 1.453 ד'.

הבניין הקיים מאושר עפ"י היתר מס' 78/541.

הבניין בנוי בארבעה אגפים הצמודים זה לזה, ובנויים בדרוג, כך שמפלס הגג הסופי שונה בין האגפים. הבניין מאושר לבניית 4 קומות, הבניין כולל 12 יח"ד מאושרות.

רקע תכנוני לתכנית:

במקום חלה תכנית 4535, הקובעת אזור מגורים מיוחד - 1252.30 מ"ר עיקרי.

בשנת 2008, נתקבלה בקשה להרחבת 2 יח"ד בשני האגפים השמאליים, ע"י בניית תוספת על הגג.

בשנת 2012, נתקבלה בקשה להרחבת יח"ד באגף השמאלי התחתון של הבניין.

בשנת 2014, נתקבלה בקשה להרחבת 2 יח"ד באגף השמאלי העליון של הבניין.

בשנת 2015, נתקבלה בקשה להרחבת 2 יח"ד באגף השמאלי התחתון של הבניין, ובניית תוספת על הגג. חשוב לציין שלא כל הזכויות שניתנו במסגרת התב"ע, נוצלו בפועל.

תיאור הבניין המוצע:

התכנית מציעה הרחבת 4 יח"ד באגפים הימני והשמאלי העליונים, ובניית מחסנים ליח"ד אלו,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
| תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קימות ברחוב הנרי מורגנטאו 27 | שם התכנית                              | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 101-0708628   | מספר התכנית                            |                            |
| 1.453 דונם  |  | 1.2 שטח התכנית             |
| תכנית מפורטת  | סוג התכנית                             | 1.4 סיווג התכנית           |
| כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |                            |
| מקומית  | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   |                            |
| 62 א (א) (12), 62 א (א) (16)                            | לפי סעיף בחוק                          |                            |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות               | היתרים או הרשאות                       |                            |
| ללא איחוד וחלוקה  | סוג איחוד וחלוקה                       |                            |
| לא  | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |                            |



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

219252 קואורדינאטה X

635719 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב מורגנטאו 27, רמות 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**

שכונה רמות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30720    | מוסדר   | חלק           | 11                  |                   |

**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 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 4535              | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4535 ממשיכות לחול.            | 4421               | 3668                    | 30/06/1996 |
| מק/4535 א         | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/4535 א. הוראות תכנית מק/4535 א תחולנה על תכנית זו. | 4581               |                         | 04/11/1997 |



**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 |          |                     |             | ילנה טורבן |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | ילנה טורבן |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי ופיתוח   | מנחה  |          |                     | 16/01/2020  | ברכה כהן   | 12: 53 16/01/2020 |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   |                     | 16/01/2020  | ברכה כהן   | 12: 52 16/01/2020 |                | 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



**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 | ישראל ברגר |               |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
|                | פרטי | יהודה לנדא |               |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב מורגנטאו 27.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|------|------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|---------------------|
| פרטי | ישראל ברגר |               |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| פרטי | יהודה לנדא |               |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |

(1) כתובת: רחוב מורגנטאו 27.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|-------|-------|-----------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|---------------------|
| בעלים |       | ברברה אירן בלום |               |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | דוד בן גיגי     |               |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | רונית בן גיגי   |               |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |

| סוג   | תיאור | שם              | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|-------|-------|-----------------|------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|---------------------|
| בעלים |       | ישראל ברגר      |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | ריבה ברגר       |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | יהונתן משה גונן |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | נילי דרור       |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | מנחם מנדל כהן   |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | עופרה כהן       |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | יהודה לנדא      |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | יפית לנדא       |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | ברוך פרצוביץ    |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | מיכל פרצוביץ    |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | דוד קדמי        |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | לימור קדמי      |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | שאול חי רביד    |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | נועם רופא       |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |



| סוג   | תיאור | שם               | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|-------|-------|------------------|------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|---------------------|
| בעלים |       | רחל רופא         |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | אלכסנדר שטיינבאך |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | חנה שטיינבאך     |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |
| בעלים |       | ירדן תבורי       |            |          | ירושלים | (1)  |     |       |     | bracha400@gmail.com |

(1) כתובת: רחוב מורגנטאו 27.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/תואר | סוג       | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב           | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|------------|-----------|-------------|------------|----------|---------|----------------|-----|------------|-----|---------------------|
|            | עורך ראשי | ילנה טורבן  | 122003     |          | ירושלים | שטרן אברהם     |     | 02-6520984 |     | bracha400@gmail.com |
| עורך משנה  | הנדסאי    | ברכה כהן    | 79073      | ברכה כהן | ירושלים | שטרן אברהם (1) |     | 02-6714000 |     | b@brachacohen.co.il |
|            | מודד      | מיכאל שוורץ | 1048       |          | ירחיב   | (2)            |     | 02-6413002 |     | office@botti.co.il  |

(1) כתובת: יפו 216 בנין שערי העיר.

(2) כתובת: רח' טהון 14.

## 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

תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קימות ברחוב הנרי מורגנטאו 27.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.

2. קביעת בנוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בנוי לתוספות בניה בקומות קרקע א' וב' לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בנוי לתוספות בניה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, ולשם תוספת מחסנים. הכל בהתאם לנספח הבנוי.

3. קביעת קוי בניין כאמור.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

6. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

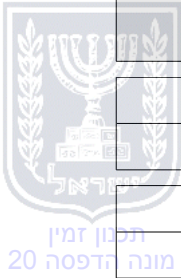
| יעוד                | תאי שטח   |                |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'           | 1         |                |
| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 1              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד         | מ"ר   | אחוזים |
|--------------|-------|--------|
| מגורים מיוחד | 1,453 | 100    |
| סה"כ         | 1,453 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 1,459.48  | 100          |
| סה"כ      | 1,459.48  | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מגורים  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס +1.40, +0.00) בקומה א' (מפלס +4.20, +2.80), בקומה ב' (מפלס +7.00, +5.60), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבנוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר הרחבת קומת מרתף במפלס -2.50 לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמעליה ולשם תוספות מחסנים הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי. (נספח מס' 1)</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבנוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. זכויות הבנייה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ד. מספר יחידות הדיור המרבי בניין יהיה 12 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> |
| <b>ב</b>     | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>  |
| <b>ג</b>     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה ( סטיה 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 מס' 1 יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה ( סטייה ניכרת מתכנית ), התשס"ב-2002.</p>   |
| <b>ד</b>     | <b>עיצוב אדריכלי</b>  |

| 4.1 | מגורים ב'   |
|-----|---|
|     | <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.<br/>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>  |
| ה   | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.<br/>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:<br/>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, 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.<br/>ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.<br/>3. תאום התשתיות 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, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.<br/>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.<br/>4. חיזוק מבנים:<br/>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.<br/>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' ו-6 (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 (חניה) 4.1.2 י"א (עצים לשימור).</p> |
| ו   | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבותרו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.<br/>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.<br/>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>  |
| ז   | <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.<br/>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.<br/>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנת וקבלת אישור לנ"ל.</p>   |

| 4.1 | מגורים ב'   |
|-----|---|
|     | <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת הגנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>   |
| ח   | <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדת להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש הערייה במועד המוקדם מביניהם.</p> |
| ט   | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מודגש בזאת כי לאחר שינתן היתר לבניית כל הממד"ים לכל יח"ד דיור בבניין ולאחר שתנתן תעודת גמר לבנייתם ניתן יהיה להסב שטח מקלט קיים במפלס 1.40- למחסנים לטובת כל בעלי הזכויות בשטח.</p>   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר) |                    |       |                   | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש   | יעוד |       |   |           |           |
|---------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|--------------|---------|---------|------|-------|---|-----------|-----------|
|               |            |                                   |           |                   | סה"כ שטחי בניה  | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                 |              |         |         |      |       |   |           |           |
|               |            |                                   |           |                   |                 | שרות               | עיקרי | שרות              |                 |              |         |         |      | עיקרי |   |           |           |
| (2)           | (2)        | (2)                               | (2)       | 4                 | (1)             | 12                 | 32.3  | 1700.16           | 249.21          | 23.28        | 207.34  | 1220.33 | 1453 | 1     | 1 | מגורים ב' | מגורים ב' |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למסומן בנספח הבנוי נספח מס' 1.
- (2) כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום..



קדמית כנסן זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

|  |              |
|--|--------------|
| 6.1  | היטל השבחה   |
| <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה בקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>   |              |
| 6.2  | פסולת בניין  |
| <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פנוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבון.</p>  |              |
| 6.3  | תקשורת       |
| <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 והתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>  |              |
| 6.4  | עתיקות       |
| <p>ע"פ חוק העתיקות, התש"ח 1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>  |              |
| 6.5  | ניהול מי נגר |
| <p>במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זה יש לפעול האמצעיים הטכנולוגיים כפי שייקבעו ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי תהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבני במירב האפשרי.</li> <li>2. ביצוע השטחים הנ"ל ע"י מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</li> <li>3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יוזרמו למדרכות ולכבישים.</li> <li>4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחיה קטנים)</li> <li>5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</li> </ol> |              |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1        | <p>תוספת הבניה בחזיתות הבניין המסומנות בנספח הבנוי נספח מס' 1 באותיות A ו B תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע</p> |        |



| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה |
|----------|---|--------|
|          | בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא שטח מס' 1 לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.   |        |
| 2        | הבניה בעמודה המסומנת בנספח הבנוי נספח מס' 1 באות C תבוצע בשלביות מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. |        |

## 7.2 מימוש התכנית

ל"ר

