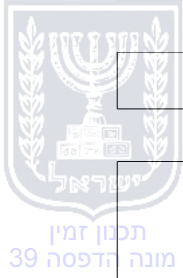


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0702878

הרחבות יח"ד קיימות בבניינים ברח' הרשלר 18-16-14-12-6-4, י-ס.



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

תוכנית 14000 ח/אפשרה הרחבת יח"ד קיימות בשכונת רמת שלמה, ירושלים  
היות וקוי הבניין הקיימים בגוש: 30562 חלקות: 35,36,39 ברחוב הרב הרשלר 6-4,12-14,16-18 הינם במרחק 3  
מ' מגבול המגרש לא ניתנו הרחבות כלל במסגרת התב"מ, למעט לקומות גג.  
תוכנית זו מאפשרת הרחבת יח"ד לדיירי קומת הקרקע הן כהרחבה במפלס הקיים של הקומה והן ע"י חפירת  
קומה מתחתיה והרחבת יחידת הדיור בה.  
תכנית זו מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בקומה א' ובקומה ב' הן כלפי הדרם והן כלפי הצפון והרחבת  
הדירות הקיימות בקומה ג' כלפי דרום.  
כמו כן מאפשרת התכנית תוספת של מרפסות לדירות הקיימות בקומה ד' וכן הרחבה נוספת לדירות אלה  
בקומות הגג שאושרו בתכנית 14000 ח'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<b>1.1</b> שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית הרחבות יח"ד קיימות בבניינים ברח' הרשלר 18-16-14-12-6-4, י-ם.
<b>מספר התכנית</b>	101-0702878
<b>1.2</b> שטח התכנית	2.782 דונם
<b>1.4</b> סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)
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	221100
קואורדינאטה Y	635050

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הרב משה הרשלר, שכונת רמת שלמה, ירושלים כניסות 4,6,12,14,16,18

### 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	הרב הירשלר		

שכונה רמת שלמה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30562	לא מוסדר	חלק	35-36, 39	

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 39



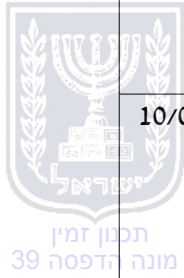
תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/2015	7871	7090	תכנית זו משנה את תוכנית מס' 14000/ח בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 14000/ח ממשיכות לחול.	כפיפות	ח/14000
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית.	החלפה	62
18/03/1993	1997	4093	תכנית זו משנה את תכנית במ/1973/ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית במ/1973/ב' ממשיכות לחול.	כפיפות	במ/1973/ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דינה גלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה גלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 17 03/11/2020	נעמי זוננפלד	03/11/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 21 20/10/2020	אברהם אלסטר	20/10/2020		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	שרה חיה פיינברג			ירושלים	(1)	18			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הרב הירשלר 18 דירה מס' 1.

## 1.8.2 יזם

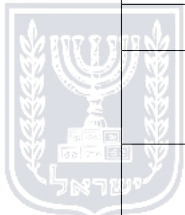
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רזילי אביעזרי			ירושלים	(1)	14	02-5710802		
פרטי	מעני רעקל אייזנשטיין			ירושלים	(2)	12	02-5712091		
פרטי	זאב איתן אפשטיין			ירושלים	הרב הירשלר	14	02-0000000		
פרטי	מרים איתן אפשטיין			ירושלים	הרב הירשלר	14	02-0000000		
פרטי	דוד אלבז			ירושלים	הרב הירשלר	14	02-0000000		
פרטי	כוכבה אלבז			ירושלים	הרב הירשלר	14	02-0000000		
פרטי	אריה אלישיב			ירושלים	(2)	4	02-5710179		
פרטי	חווה לאה אלישיב			ירושלים	(2)	4	02-5710179		
פרטי	אמנון אמיתי			ירושלים	(2)	6	02-5710307		
פרטי	רחל אמיתי			ירושלים	(2)	6	02-5710307		
פרטי	אילנה אשרי			ירושלים	(2)	6	02-5862597		
פרטי	משה אשרי			ירושלים	(2)	6	02-5862597		
פרטי	מירב בן אבו			ירושלים	הרב הירשלר	4	02-0000000		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל בן עטר			ירושלים	הרב הירשלר	12	02-0000000		
פרטי	רוזה בן עטר			ירושלים	הרב הירשלר	12	02-0000000		
פרטי	אסתר בר חנין			ירושלים	הרב הירשלר	4	02-0000000		
פרטי	אסתר בראון			ירושלים	(3)	18			
פרטי	יחזקאל קלונימוס בראון			ירושלים	(3)	18			
פרטי	בן ציון ברדוגו			ירושלים	הרב הירשלר	12	02-0000000		
פרטי	יעל ברדוגו			ירושלים	הרב הירשלר	12	02-0000000		
פרטי	דינה רבקה ברק			ירושלים	הרב הירשלר	14	02-0000000		
פרטי	מור ברק			ירושלים	הרב הירשלר	14	02-0000000		
פרטי	אברהם נורברט גטה			ירושלים	(4)	16	02-5712019		
פרטי	אלנה אסתר גטה			ירושלים	הרב הירשלר	16	02-5712019		
פרטי	יהושע זליג גרבר			ירושלים	הרב הירשלר	6	02-5717076		
פרטי	שרה גרבר			ירושלים	הרב הירשלר	6	02-5717076		
פרטי	אביגיל דיסין			ירושלים	(2)	18	02-5710564		
פרטי	יצחק דיסין			ירושלים	(2)	18	02-5712564		
פרטי	אייל יעקב דקל			ירושלים	(4)	18			
פרטי	תמר דקל			ירושלים	הרב הירשלר	18			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



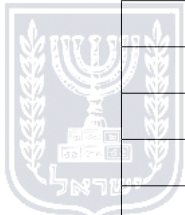
תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נועה חנה דרויש			ירושלים	הרב הרשלר	4	02-0000000		
פרטי	אלימלך הורביץ			ירושלים	(2)	18	02-5710739		
פרטי	שרה הורביץ			ירושלים	(2)	18	02-5710739		
פרטי	אסתר הינדה וינמן			ירושלים	הרב הרשלר	12	02-0000000		
פרטי	משה טבצניק			ירושלים	(1)	14	02-5710962		
פרטי	רחל טבצניק			ירושלים	(1)	14	02-5710962		
פרטי	יחיאל מיכל טוקצינסקי			ירושלים	(2)	12	02-5710819		
פרטי	יפה דשקיה טוקצינסקי			ירושלים	(2)	12	02-5710819		
פרטי	חננאל יאקב			ירושלים	(1)	14	02-5866949		
פרטי	מרים יאקב			ירושלים	(2)	14	02-5866949		
פרטי	יוסף יזדי			ירושלים	(2)	6	02-5867188		
פרטי	יפה יזדי			ירושלים	(2)	6	02-5867188		
פרטי	אהרון כהן			ירושלים	הרב הרשלר	18	02-0000000		
פרטי	בלומה כהן			ירושלים	(2)	6	02-5710216		
פרטי	יעקב כהן			ירושלים	(2)	4	02-5719959		
פרטי	מרים כהן			ירושלים	(2)	4	02-5719959		
פרטי	רפאל אברהם כהן			ירושלים	(2)	6	02-5710216		
פרטי	אהרון כהנא			ירושלים	(2)	6	02-5710208		
פרטי	נעמי כהנא			ירושלים	(2)	6	02-5710208		
פרטי	שרה לינטופ			ירושלים	(1)	14	02-5710842		
פרטי	רות לנג			ירושלים	(1)	14	02-5000000		
פרטי	שלמה מרדכי לנג			ירושלים	(2)	14	02-5000000		
פרטי	אליהו מאיר מוזס			ירושלים	(2)	18	02-5710602		
פרטי	רבקה מוזס			ירושלים	(2)	18	02-5710602		
פרטי	דוד מונק			ירושלים	(2)	6	02-5710625		

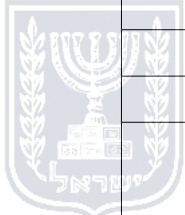


תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעמי מונק			ירושלים	(2)	6	02-5710625		
פרטי	חנן דוד נובל			ירושלים	(1)	14	02-5710682		
פרטי	רבקה נובל			ירושלים	(1)	14	02-5710682		
פרטי	מרדכי סטפנסקי			ירושלים	(4)	12			
פרטי	נעמי סטפנסקי			ירושלים	הרב הירשלר	12			
פרטי	מנחם מנדל סלמן			ירושלים	הרב הירשלר	4	02-0000000		
פרטי	שרה צפורה סלמן			ירושלים	הרב הירשלר	4	02-0000000		
פרטי	אלנתן רחמים פאר			ירושלים	הרב הירשלר	16	02-5879753		
פרטי	אסתר פאר			ירושלים	הרב הירשלר	16	02-5879753		
פרטי	יהונתן פיינברג			ירושלים	(5)	18			
פרטי	שרה חיה פיינברג			ירושלים	(6)				
פרטי	אלעזר יעקב פרידמן			ירושלים	הרב הירשלר	16	02-0000000		
פרטי	רוחמה פרידמן			ירושלים	הרב הירשלר	16	02-0000000		
פרטי	יוסף מנחם צדוק			ירושלים	הרב הירשלר	18	02-5710863		
פרטי	שרה צדוק			ירושלים	הרב הירשלר	18	02-5710863		
פרטי	נפתלי צלט			ירושלים	(2)	6	02-5715284		
פרטי	שי רחל צלט			ירושלים	(2)	6	02-5715284		
פרטי	אפרים צמל			ירושלים	(2)	18	02-5716253		
פרטי	חנה רבקה צמל			ירושלים	(2)	18	02-5716253		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

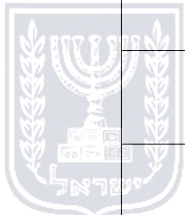


תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהד קולומבוס			ירושלים	(4)	18	02-5861141		
פרטי	נחמה קולומבוס			ירושלים	הרב הירשלר	18	02-5861141		
פרטי	פייגא רוזמן			ירושלים	(7)	16	052-7168008		
פרטי	ישראל מאיר רייזפלד			ירושלים	הרב הירשלר	12	02-0000000		
פרטי	טובה שוב			ירושלים	הרב הירשלר	16	02-0000000		
פרטי	ניסן יהודה שוב			ירושלים	הרב הירשלר	16	02-0000000		
פרטי	מלכה שטינהרט			ירושלים	(4)	16			
פרטי	דוד שטרית			ירושלים	הרב הירשלר	4	02-0000000		
פרטי	יהודית שטרית			ירושלים	הרב הירשלר	4	02-0000000		
פרטי	יצחק שטרית			ירושלים	הרב הירשלר	4	02-0000000		
פרטי	יצחק רפאל שטרית			ירושלים	הרב הירשלר	4	02-0000000		
פרטי	מאיר שטרית			ירושלים	הרב הירשלר	4	02-0000000		
פרטי	משה שיינברג			ירושלים	הרב הירשלר	14	02-5710712		
פרטי	רעיה שיינברג			ירושלים	הרב הירשלר	14	02-5710712		
פרטי	משה יחיאל שמעון			ירושלים	(2)	6	02-0000000		
פרטי	אליהו שפירא			ירושלים	(7)	16	02-5710795		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה לייב שפירא			ירושלים	הרב הירשלר	12	02-0000000		
פרטי	יוחנן שפירא			ירושלים	הרב הירשלר	12	02-0000000		
פרטי	משה מרדכי שפירא			ירושלים	הרב הירשלר	12	02-0000000		
פרטי	שרה צביה שפירא			ירושלים	(7)	16	02-5710795		
פרטי	חנה שרה שקוביצקי			ירושלים	(2)	6	02-5710251		
פרטי	נפתלי שקוביצקי			ירושלים	(2)	6	02-5710251		

(1) כתובת: הרב הירשלר 14.

(2) כתובת: הרב הירשלר.

(3) כתובת: הרב הירשלר 18.

(4) כתובת: הרב משה הרשלר.

(5) כתובת: הרב משה הרשלר

מס' דרכון 711436718.

(6) כתובת: הרב הירשלר 18,16,14,12,6,4.

(7) כתובת: הרב משה הירשלר.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דינה גלר			ירושלים	(1)	43	02-5710224		5710224@gmail.com
	הנדסאי	נעמי זוננפלד	52014	אדריכלות ועיצוב	ירושלים	אגרות משה	14	02-5710224		5710224@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אברהם אלסטר	502		ירושלים	(2)	68	02-6522294		MEIMAD@meimad-sur.co.il

(1) כתובת : הרב רבין חזקיהו משה.

(2) כתובת : כנפי נשרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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 יח"ד קיימות בבניינים ברח' הרשלר 4-6-12-14-16-18, שכי רמת שלמה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

(1). קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א', ב', ג', ד' של בניינים ברח' הרשלר מס': 4,6,12,14,16,18 לשם

הרחבת יח"ד הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

(2). קביעת בינוי לחפירת קומה במפלס 7.05- בבניינים ברח' הרשלר מס': 4,6,12,14,16,18 לשם הרחבות יח"ד

קיימות בקומה שמעליהן, בהתאם לנספח בינוי.

(3). קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת הגגות המאושרת בתכנית מס' 14000ח', לבניינים ברח' הרשלר מס'

4-6-12-14-16-18, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה (קומה ה'), בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות בגין חלקי מבנים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	3 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	3 - 1

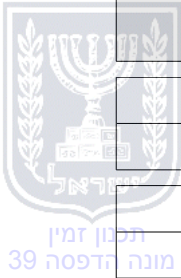
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,782.98	100
סה"כ	2,782.98	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,782.95	100
סה"כ	2,782.95	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בבניינים ברחוב הרשלר מס' 4,6,12,14,16,18 בקומת קרקע (מפלס 4.19-), בקומה א' (מפלס 1.33-), בקומה ב' (מפלס 1.52+), בקומה ג' (מפלס 4.38+), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר חפירת קומת מרתף בבניינים ברחוב הרשלר מס' 4,6,12,14,16,18, במפלס 7.05-, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>3. תותרנה תוספות בנייה בקומת הגגות המאושרת בתכנית 14000ח', בבניינים ברחוב הרשלר מס' 4,6,12,14,16,18, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה (קומה ה'), בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יחידות הדיור המרבי בתא שטח מס' 1 יהא 20 יחידות דיור, בתא שטח מס' 2 יהא 20 יחידות דיור, בתא שטח מס' 3 יהא 20 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תאי השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. בשונה מהאמור בסעיף 4.1.2.ה' (סטיה ניכרת) בתוכנית 14000ח' הנסיגות המאושרות בנספח הבינוי של תוכנית 14000ח' תהינה מנחות בלבד.</p> <p>5. בניית הרחבות יח"ד מס' 4 ו-8 במפלסים 7.05-, 4.19-, 1.33-, בתא שטח מס' 1 יבוצעו בהינף אחד, שינוי מהוראות אלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה כסטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002 למעט אם תיבנה מעטפת בניית התוספות עבור יח"ד אלו וראה סעיף 7.1 תת סעיף 8 לעניין</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p>



4.1	מגורים
	<p>הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. סוג האבן וסוג המעקה יהיה אחיד לכל מבנה ויקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן בשטח.</p>
ד	<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 שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמי התכנון יכול לבין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו:</p> <p>קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים האביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38: היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות לתקן ישראלי ת"י 413.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום התוכנית</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניות לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
ו	<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>
ז	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לעת מתן היתר הבניה בתא שטח מס' 1 ולתוספות הבניה בעמודה של יח"ד מס' 4,8,12,16 ו-20 ניתן יהיה לבנותה בתכסית מצומצמת יותר ובלבד שהבינוי בה יהא אחיד בכל הקומות ושלבי ביצועה יהיו כמפורט בסעיף 7.1 להלן</p>
ח	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חריגות הבניה / קירות להריסה המסומנים בנספח הבינוי -נספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים</p>

4.1	מגורים
	להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש כללי						
					מפלג הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים	מגורים	1	הרשלר 4,6	987	1548.17	174.34	1191.87	293.46 (1)	3207.84	2	(2)	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	מגורים	2	הרשלר 12,14	893	1549.32	174.34	1152.84	293.46 (1)	3169.96	2	(2)	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	מגורים	3	הרשלר 16,18	902	1546.56	174.34	1175.57	293.46 (1)	3189.93	2	(2)	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי

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) מחסנים: 158.20 מבואות ומדרגות: 144.2.

(2) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

(3) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>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.</p>
6.2	פסולת בניין
	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.</p>
6.3	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.                  ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.                  ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
6.5	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.6	עתיקות
	<p>עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978. אם התגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד על העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.                  לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמופרט להלן:                  1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב באפשרי.                  2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חומרה חולית בבית גידול לשורשים.                  3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות והכבישים.                  4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם ( בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני שהיה קטנים).                  5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חפירת הקומה המוצעת במפלס 7.05- תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים.	
2	בהתאם להחלטת וועדה המקומית בישיבתה מיום 25.12.2019, הבניה בכל עמודה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. ניתן יהיה לבצע מרפסת על גג ההרחבה באישור כל יתר השכנים בעמודה שמעליה. שינוי בשלבי ביצוע אלו יתאפשר עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית, בעת קידום הבקשה להיתר בניה בהקלה.	
3	תוספת הקומה המוצעת בתכנית 14000 ח' וכן התוספת המוצעת בגגות בתכנית זו, תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף, תיבנינה בהינף אחד.	
4	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	
5	הנחיות לגבי תא שטח מספר 1 : הרחבות יח"ד מס' 4 ו-8 במפלסים 7.05-, -4.19-, 1.33- תבוצע בהינף אחד ולא תותר בנייתם בשלבים. וראה סעיף 4.1.2 ב-5 (סטייה ניכרת) לעניין	
6	הנחיות לגבי תא שטח מס' 1 : הרחבות יח"ד מס' 12, 16, 20 במפלסים +1.52, +4.38, +7.24, +10.10 יבוצעו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מפלס +1.52 או קומת מפלס +1.52 ו +4.38 בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. שינוי בשלבי ביצוע אלו יתאפשר ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית, בעת קידום הבקשה להיתר בניה בהקלה.	
7	הנחיות לגבי תא שטח מס' 1 : ראה סעיף 4.1.2- ח' לעיל	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
8	הנחיות לגבי תא שטח מס' 1 : מודגש בזאת כי הבניה במפלסים -7.05, -4.19, -1.33- עבור יח"ד 4, ו-8 יכולה להיות כבניית מעטפת ללא שבנייה זו תחשב כסטייה ניכרת לשלבי הביצוע שנקבעו וראה סעיף 4.1.2 ב-5 לעניין	
9	הנחיות לגבי תא שטח מס' 1 : במידה ותוספות הבניה המוצעת בקומות מפלסי -4.19, -1.33- ייבנו בהיקף מצומצם מההיקף המופיע בנספח הבינוי- נספח מס' 1 יבנו כל שאר התוספות במפלסים +1.52, +4.38, +7.24, +10.10 באותו ההיקף בו יבנו התוספות במפלסים -4.19 ו- -1.33	

## 7.2 מימוש התכנית

ל"ר

