

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0905687

תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות, שח"ל 51,49, גבעת מרדכי

ירושלים

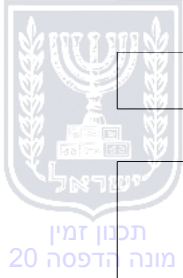
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

תאור התכנית והרקע להגשתה :

מדובר בבנין בעל שני אגפים ברח' שח"ל 49,51. באגף הצפוני 12 קומות, ובאגף הדרומי 11 קומות. תכנית זו מציעה תוספות בניה בחזיתות המבנה הכוללת שטח עיקרי, ממ"דים ומרפסות, וכן תוספת נוספת בקומה האחרונה, לדירות הקיימות בקומה זו. חלק מתוספות הבניה המבוקשות בתכנית הינן עבירות בניה המבוקשות להכשרה בתכנית זו.

רקע תכנוני לתכנית :

הבנין נבנה ע"פ היתר מס' 1971/0171.00.

התכנית החלה במקום היא תכנית מק/12672, אשר אפשרה תוספות בניה לדירות הקיימות.

בבנין אושרו מספר היתרי בניה לתוספות בניה, חלקם היתרים לשטחים המאושרים ע"פ תכנית מק/12672, וחלקם היתרים המאושרים תוספות בניה לדירות בקומת הגג.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל :

לא ידוע על עבירות בניה הקיימות בבנין.

מגישי התכנית הינם בעלי דירות בבנין.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספות בניה להרחבת יח"ד קיימות, שח"ל 51,49, גבעת מרדכי

מספר התכנית 101-0905687

1.2 שטח התכנית 2.930 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 62 א (א) (12), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 218600

קואורדינאטה Y 630025

1.5.2 תיאור מקום

הבנין ממקום מדרום לרח' שח"ל, ומצפון מזרח לפארק סולם יעקב.

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	שח"ל	49	
ירושלים	שח"ל	51	

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	122	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/ 12672	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מק/ 12672	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ 12672.	5943	3469		23/04/2009



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				יצחק קטורזה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק קטורזה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/07/2023	אילן אפרת	09: 04 05/07/2023	נספח בינוי מס' 1, תכניות קומה	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/07/2023	אילן אפרת	09: 04 05/07/2023	נספח בינוי מס' 2 חתכים וחזיתות	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 200	1	03/07/2023	אילן אפרת	09: 04 05/07/2023		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 100	20	24/06/2021	ארז קפלן	09: 50 18/01/2022	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/07/2023	מאיר לוי	08: 43 04/07/2023		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דורון איזנהמר			ירושלים	שח"ל	51			doroneisenhamer@gmail.com
	פרטי	בתיה אייזון			ירושלים	שח"ל	51			kbeisen@gmail.com
	פרטי	יעקב ישראל אייזון			ירושלים	שח"ל	51			kbeisen@gmail.com
	פרטי	רות אלחדף			ירושלים	שח"ל	51			
	פרטי	הדסה נחמה אלטוסקי			ירושלים	שח"ל	49			
	פרטי	יהודה אלטוסקי			ירושלים	שח"ל	49			
	פרטי	אורה שמחה בן דהן			ירושלים	שח"ל	49			davidbendahan@gmail.com
	פרטי	דוד בן דהן (1)			ירושלים	שח"ל	49			davidbendahan@gmail.com
	פרטי	יהודית ברבי			ירושלים	שח"ל	49			yinon_b@ramat-hasharon.muni.il
	פרטי	ינון אבנר ברבי			ירושלים	שח"ל	49			yinon_b@ramat-hasharon.muni.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעל גבעון			ירושלים	שח"ל	49			yaelgiv@gmail.com
	פרטי	אבי גל			ירושלים	שח"ל	49			hagitavi@gmail.com
	פרטי	חגית גל			ירושלים	שח"ל	49			hagitavi@gmail.com
	פרטי	אביגיל ווארד			ירושלים	שח"ל	51			
	פרטי	אלכסנדר וולודרסקי פרל			ירושלים	שח"ל	49			perelalex1@gmail.com
	פרטי	ויטה וולודרסקי פרל			ירושלים	שח"ל	49			perelalex1@gmail.com
	פרטי	איתן זאמני			ירושלים	שח"ל	49			
	פרטי	לאה זאמני			ירושלים	שח"ל	49			
	פרטי	אריה יעקובסון			ירושלים	שח"ל	51			aryehjac@gmail.com
	פרטי	נורית יעקובסון			ירושלים	שח"ל	51			aryehjac@gmail.com
	פרטי	אליהו כהן			ירושלים	שח"ל	51			bat7bat77@walla.com
	פרטי	בת שבע כהן			ירושלים	שח"ל	51			bat7bat77@walla.com
	פרטי	יוחאי כהן			ירושלים	שח"ל	51			Yc.netiv.m@gmail.com

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעל כהן			ירושלים	שח"ל	51			Yc.netiv.m@gmail.com
	פרטי	ראובן יעקב גילברט לוי			ירושלים	שח"ל	51			
	פרטי	ציפורה ליטבק			ירושלים	שח"ל	51			dovi48@netvision.net.il
	פרטי	יפעת לישה			ירושלים	שח"ל	49			
	פרטי	רפאל חיים דן דב לישה			ירושלים	שח"ל	49			
	פרטי	שרה לקס			ירושלים	שח"ל	51			sararoz123@gmail.com
	פרטי	לאה נחמה סולימני			ירושלים	שח"ל	51			Nirsulimani@gmail.com
	פרטי	ניר סולימני			ירושלים	שח"ל	51			Nirsulimani@gmail.com
	פרטי	רבקה סטויארט			ירושלים	שח"ל	51			rivkastuart@gmail.com
	פרטי	שאול יוסף סטויארט			ירושלים	שח"ל	51			rivkastuart@gmail.com
	פרטי	זהר סיטון			ירושלים	שח"ל	51			zoharsiton@walla.com
	פרטי	ורד עוזרי			ירושלים	שח"ל	49			vere99@walla.com

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	צביה פוזואריק			ירושלים	שח"ל	51			igal3210@gmail.com
	פרטי	ניצן פלג			ירושלים	שח"ל	49			peleg_my@smile.net.il
	פרטי	יצחק פנחס			ירושלים	שח"ל	51			itzik177@bezeqint.net
	פרטי	אלישבע קולא			ירושלים	שח"ל	51			eli7sof@gmail.com
	פרטי	נחמן קולא			ירושלים	שח"ל	51			eli7sof@gmail.com
	פרטי	משה אהרן דב רוזנפלד			ירושלים	שח"ל	51			sararoz123@gmail.com
	פרטי	אסתר ריבק			ירושלים	שח"ל	51			eriback@013net.net
	פרטי	דלית שאנני			ירושלים	שח"ל	51			doroneisenhamer@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס' דרכון של דוד בן דהן הינו: XD380100.

1.8.2 יזם

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	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	עמק רפאים	63	02-6734030		5820533@gmail.com
הנדסאי	הנדסאי	אהרן חדש	54439		ירושלים	אבינדב	17	02-5820533	02-5402743	5820533@gmail.com
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818		levymeir@netvision.net.il
אגרונום	אגרונום	ארז קפלן			ירושלים	מסריק	1	02-5332034		kaplanerez@gmail.com



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 20



מנהל תכנון ומבנה
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**

תוספות בניה ברח' שח"ל 49 ו-51 לשם הרחבת יח"ד קיימות, גבעת מרדכי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין שברח' שח"ל 49 בקומות 2-, 1-, כניסה, א, ב, ג, ד, ה, ו, ז, ח, לשם הרחבת יחידות הדירור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין שברח' שח"ל 51 בקומות 3-, 2-, 1-, כניסה, א, ב, ג, ד, ה, ו, ז, ח, לשם הרחבת יחידות הדירור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל- 4480.5 מ"ר, מתוכם 3633.68 מ"ר שטחים עיקריים ו- 846.82 מ"ר שטחי שירות בבנין שברח' שחל 49. ו- 4928.59 מ"ר מתוכם 3881.36 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1047.23 מ"ר שטחי שירות בבנין שברח' שח"ל 51.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין חלקי מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	2,930	100
סה"כ	2,930	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,939.34	100
סה"כ	2,939.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: בבנין ברח' שח"ל 49: תותרנה תוספות בניה בקומה 2- (מפלס -5.60), בקומה 1- (מפלס -2.85), בקומת כניסה (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +2.85), בקומה ב' (מפלס +5.70), בקומה ג' (מפלס +8.55), בקומה ד' (מפלס +11.40), בקומה ה' (מפלס +14.25), בקומה ו' (מפלס +17.10), בקומה ז' (מפלס +19.95) ובקומה ח' (מפלס +22.80), לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. בבנין ברח' שח"ל 51: תותרנה תוספות בניה בקומה 3- (מפלס -8.55), בקומה 2- (מפלס -5.60), בקומה 1- (מפלס -2.85), בקומת כניסה (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס +2.85), בקומה ב' (מפלס +5.70), בקומה ג' (מפלס +8.55), בקומה ד' (מפלס +11.40), בקומה ה' (מפלס +14.25), בקומה ו' (מפלס +17.10), בקומה ז' (מפלס +19.95) ובקומה ח' (מפלס +22.80), לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
ב	הוראות בינוי 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, שטחי בניה מירביים, וקווי בנין מירביים.
ג	קווי בנין קווי הבנין יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה ללא המרפסות, ובקו שתי נקודות בצבע אדום למרפסות.
ד	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	הוראות בינוי מודגש בזאת כי ניתן יהיה להפוך את שימוש המקלטים בבנין שברח' שח"ל 49 בקומה 1- (מפלס -2.85) ובבנין שברח' שח"ל 51 בקומה 1- (מפלס -2.85) למחסנים רק לאחר שתושלם בניית הממ"דים והחדרים המחוזקים בכל אחד מהבניינים (כל בנין בפני עצמו), הכל לשביעות רצון הג"א, ולאחר קבלת כל האישורים הנדרשים.
ו	הוראות בינוי מספר יחידות הדיוור המרבי בבנין שברח' שח"ל 49 יהיה 38 יחידות דיוור, וברח' שח"ל 51 יהיה 40 יחידות דיוור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיוור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

4.1

מגורים ג'

ז

סטיה ניכרת

1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ח

עיצוב אדריכלי

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
2. העיצוב האדריכלי (מעקה סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן.
3. תותר הקמת המרפסות על עמודים כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2. ראה בסעיפים 4.1.2 ט 7 ו- 7.1.2 להלן.

ט

תנאים למתן היתרי בניה

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, התכנון תכלול בין היתר את האלמנים הבאים:
 - העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם.
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 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 על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ו' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 יי (הריסה) 4.1.2 י"א (שמירה על עצים בוגרים), 6.2 (חשמל).
5. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע עדכון לסקר העצים שבתכנית וקבלת אישור המח' לגנות על סקר העצים המעודכן.
6. חיזוק מבנים, תמ"א 38: היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

4.1	מגורים ג'
	7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תכנון ועיצוב המרפסות עם אדריכל העיר. 8. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יסומן שטח התארגנות הקבלן.
י	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, בגבולה הדרום מזרחי של התכנית, מיועדת להריסה ותיהרס כתנאי להתחלת הבניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 2. עבירות הבניה המסומנות להריסה / לאטימה בנספח מס' 1 במפלס 3- בבנין מס' 51 והצמודות ליחידות דיור מס' 1 ו- 2 תהרסנה / תאטמנה ע"י בעלי הזכויות של יחידות דיור אלה ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהקמת תוספות הבניה המוצעות בתכנית מס' 905687 זו.
יא	שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר לקבל אישור לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגיש/י הבקשה להיתר ועל חשבונם עץ בוגר חדש על כל עץ שיעקר, בחזית הפונה לרח' שח"ל או ברצועת הגיבון הקיימת לאורך הרחוב בחלקה 124 בגוש 30183 המשמשת לחניה של תא השטח נשוא תכנית 905687 זו, הכל לשביעות רצון מחלקת הגננות לעת מתן היתר בניה. 3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. 5. ראה סעיף 4.1.2 י"א 2 לעיל.
יב	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)			
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים ג'	מגורים	1	49	2930	3249.7	586.53	383.98	260.29	4480.5	152	38 (1)	9 (1)	(2)	(2)	(2)	(2)	455.23 (3)		
מגורים ג'	מגורים	1	51	2930	3287.23	586.53	594.13	460.7	4928.59	168	40 (1)	9 (1)	(2)	(2)	(2)	(2)	470.25 (3)		

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 למפורט בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטח מרפסות שאינו נחשב במנין שטחי בניה (שטח שאינו נחשב) ע"פ תקנות חישובי שטחים - מרפסות.

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות מיוחדות**

- א. הועדה 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 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת חדר שנאים.
 ב. ככל שידרש חדש שנאים בשטח נשוא התכנית לא תותר הקמתו במבנה נפרד.
 ג. מיקומו יקבע בתיאום עם מהנדס העיר.

6.3 פסולת בניין

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

6.4 עתיקות

ע"פ 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.

6.5 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.
 השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבנין, למעט המרפסות, תבוצענה בעמודות שלמות בלבד עבור כל עמודה. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	בהתאם להחלטת ועדת הערר מתאריך 19.4.23, הקמת המרפסות שבתכנית תעשה בהינף אחד	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בלבד. לא תותר בניית המרפסות בשלבים.	
3	הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבוצע ללא תלות בבנייה המוצעת בבניין האחר שבתכנית.	

7.2 מימוש התכנית

15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20