

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0260570

הרחבת יח"ד, תוספת מחסנים והרחבת שצ"פ רחוב אשר גולאק 409 נווה יעקב

ירושלים

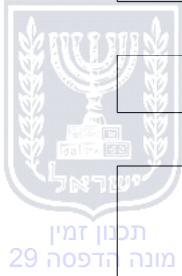
מחוז

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

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה : מדובר בבניין בן 4 קומות ו-2 כניסות. מטרת התכנית הינה לתת פתרון הרחבות לכל הדירות בבניין. הרחבת יח"ד קיימות, תוספת מחסנים והרחבת שצ"פ. בתכנית מבקשים להוסיף מחסנים בעמודות, שבהן קו קרקע טבעי נמוך מקומת הקרקע. מבקשים להעביר חלק משטח עיקרי לשטח שרות, על מנת לאפשר חדר ממ"ד לכל דירה בבניין. ובנוסף, מטרת התכנית הינה : שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח וקביעת שטח ציבורי פתוח עם התקנת מתקני שעשועים לטובת ילדי השכונה. בנוסף התכנית תהפוך את ייעוד שביל ציבורי הנמצא מערבית למבנה מגורים משטח מגורים לשטח ציבורי פתוח.

2. רקע תכנוני לתכנית : על בניין זה חלה תב"ע 3907, שנותנת הרחבות של 9 מ"ר לכחצי מיח' הדירור בבניין.

מגיש התכנית חמוס אטיה הינו גם בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד, תוספת מחסנים והרחבת שצ"פ רחוב אשר
גולאק 409 נווה יעקב

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0260570

1.2 שטח התכנית 1.155 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, 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א)
סעיף קטן 3

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	223175
קואורדינאטה Y	638733

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	גולאק אשר	409	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	מוסדר	חלק	23	47
30645	מוסדר	חלק		53

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3907	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3907.	3909	3325	08/08/1991
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 3907 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תוכנית 3907 א'	4644		17/05/1998
1978 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1978 / א'.	2390	11	01/12/1977

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	מחייב חלקית		1	02/05/2018	ילנה טורבן	02/05/2018	נספח בינוי מס' 1: מחייב לעניין קווי בנין, גובה, מס' קומות, מס' יח"ד	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		29/03/2018	ילנה טורבן	29/03/2018		לא

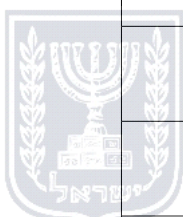
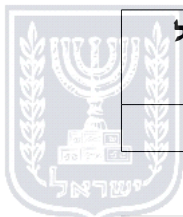
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

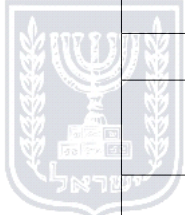
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חמוס אטיה			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

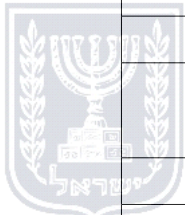
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	גולאק אשר	409	02-6296666	077-2188881	
בעלים		אסתר אטיה			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		חמוס אטיה			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		שושיה בן בכור			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		מרים חיימוב			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		שלמה חיימוב			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		יהושע לינר			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		שושנה רייזל לינר			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		אורן מזרחי			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		עליזה מזרחי			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרה מירזאיבה			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		עקיבא נאמן			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		רחל נאמן אלישבע			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		בוריס סוינוב			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		יצחק פאלייב			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		רבקה קויפמאן			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		שמואל קויפמאן			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
בעלים		מרינה שפיר			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
חוכר		ראיסה בוגקוב			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
חוכר		רות דורלכר			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
חוכר		בת שבע וולבה			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
חוכר		זאב וולבה			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
חוכר		לאה מילר			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	
חוכר		שמואל בנימין פוזן			ירושלים	גולאק אשר	409	077-2188880	077-2188881	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003		ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880	077-2188881	rafi_kim@yahoo.com
ה/29848 B ..DES.Int	עורך ראשי	רפאל קימיאגרוב	29848	קימיאגרוב רפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880	077-2188881	rafi_kim@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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, תוספת מחסנים והרחבות שצ"פ ברחוב אשר גולאק 409, נווה יעקב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבנין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומה 1-.

2.2.4 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

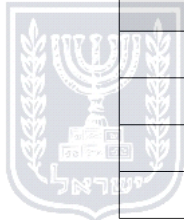
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	859.73	74.45
שטח ציבורי פתוח	295.04	25.55
סה"כ	1,154.77	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	859.73	74.45
שטח ציבורי פתוח	295.04	25.55
סה"כ	1,154.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה בכל קומות הבניין מפלסים 724.76, 727.26, 730.06, 732.86, 735.66 לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בבניין, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. תותר תוספת בניה במפלס 724.76-726.16. לשם תוספת מחסנים בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ג. מודגש בזאת, כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו 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>ד. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה, שבסעיף 5 להלן. שטחי הבניה המפורטים בטבלה, שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>ה. מודגש בזאת, כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר למוצע בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. מתקנים משותפים על הגג יועתקו ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר בתאום אדריכלי מול העירייה.</p>

4.1	מגורים ג'
ד	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הקירות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאות היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קוי 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.</p> <p>ב. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מס' קומות המירבי בבנין הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ו. גובה קומת המחסנים לא יעלה על 2.2 מ' וכל שינוי של גובה זה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. עיצוב אדריכלי יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט	<p>פסולת בניין</p> <p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p>

4.1	מגורים ג'
י	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה המוצעת ע"פ תכנית זו.</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. 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 וכו'.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ המאוסר בתכנית 1978 א' לגבי שטח ציבורי פתוח.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח השטח (תא שטח מס' 2) יעשה בהתאם להוראות שנקבעו בתוכנית 1978 א' לגבי שטח ציבורי פתוח ובתאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p>
א	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16.7	7.85	16	52.54	219.6	1887.96	115.8	95.89	248.76	1427.51	859.73	1	מגורים	ג' מגורים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	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 והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.2	שילוט וסימון
	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
6.3	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה במגיע אותה בשעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.
6.5	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.
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	א. עצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 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 העולם על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר במקום העצים שיעקרו יינטעו/מגישי המקשה להיתר בתיאום ובפיקוח אגרונום. ג. 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 הגננות וקבלת אישור לני"ל. ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט.

תנאים למתן היתרי בניה

6.7

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבל אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ביצוע על האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. 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 ומימי 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 על האמור לעיל יא על חשבון מגישי התכנית.

ד. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ה. תנאי למתן היתר בנייה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים א-יב 4.1.2 רישום הערת אזהרה, חנייה (סעיף 4.1.ד) הריסה, סעיף (ו) 4.1 עצים לשימור ולעקירה סעיפים (א-ד) 6.6.

חיזוק מבנים, תמא/ 38

6.8

תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע	במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי.	בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה הגמר חגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וכו' לרווחת הדירה מעליהם.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29