

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0871962

הרחבות דיור בבניין ברח' ים סוף 101א' סנהדריה, ירושלים

ירושלים

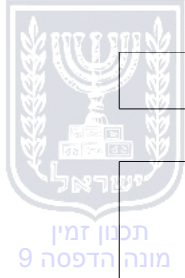
מחוז

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
המגרש ממוקם בגוש 30224 חלקה 141, ברח' ים סוף 101, 101א' ו - 131 בסנהדריה המורחבת בירושלים.
במגרש קיימים 3 בניינים ; 141A, 141B ו-141C
התכנית מתייחסת לבניין 141A - ים סוף 101 א' בלבד.
בבנין 7 קומות כשקומת הכניסה משמשת בחלקה למסחר ובחלקה השני למגורים, סה"כ 17 יח"ד.

רקע תכנוני לתכנית :
במגרש חלות התכניות 3737, 3737ב' ו-3737ה'
תכניות 3737 ו-3737ב' מציעות הרחבות דיור לשלושת הבניינים ותכנית 3737ה' מציעה הרחבות נוספות ותוספת קומה לבניינים 141B ו-141C בלבד.
התכנית הנוכחית מציעה תוספת קומה על הגג להרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין 141A
וכן, מכשירה את עבירות הבנייה הקיימות בבנין.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל :
קיימות עבירות בנייה בבנין המיועדות להכשרה בתכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
	הרחבות דיור בבניין ברח' ים סוף 101א' סנהדריה, ירושלים	

מספר התכנית	101-0871962
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית
	4.306 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	א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)
----------------------	---

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 220750

קואורדינאטה Y 634225

1.5.2 תיאור מקום

רח' ים סוף 101, 101א' ו- 131 בשכונת סנהדריה המורחבת בירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה סנהדריה המורחבת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30244	מוסדר	חלק	141	

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
ה' 3737	141A, 141B, 141C

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
3737 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3737 / ב ממשיכות לחול.	4490	1960	11/02/1997
3737 / ה	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3737 ה' הוראות תכנית 3737 ה' תחולנה על תכנית זו	7032	5296	05/05/2015



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				דינה גלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דינה גלר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			02/03/2021	מיכל חניסקי	10: 20 18/04/2021	נספח מס' 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/03/2021	ראובן אלסטר	15: 18 12/04/2021	מצב מאושר	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	אברהם ישעיהו רובין			ירושלים	ים סוף	101	02-5812683		or6426412@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה כהן			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אלישבע כהן			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		לליאן יכנס			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אלתר יכנס			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		יצחק אוחנה			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		שושנה אוחנה			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		יעקב גמינר			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אסתר תהילה גמינר			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		בוריס בן נון			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אמיר בסון			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אורית בסון			ירושלים	ים סוף	131			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מירה חיימוב			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אריאל טל			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		יפה טל			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		גבריאל ביטון			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		דניס ביטון			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		דוד בן סניור			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		יעל בן סניור			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אהרון רוטנברג			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		רבקה רחל רוטנברג			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		משה וינר			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		פנינה וינר			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		שמואל אלחנן מרמלשטיין		דרכון	ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		רייזי מרמלשטיין		דרכון	ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אהרון כץ			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אווה כץ			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		יעקב אורי			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		יוכבד מרים אורי			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		ליאור חזקי			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		כוכבה חזקי			ירושלים	ים סוף	131			



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

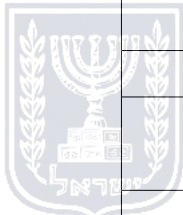


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיה לאה גוטפרוינד			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		ישראל מנחם גוטפרוינד			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אברהם סרוגו			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		חדווה סרוגו			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אלבירה פפר		דרכון	ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		יעקב פוריס			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		עפרה פורייס			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		יעקב גרינברגר			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		עמרם אטיאס			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אורית אטיאס			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		דליה קליימן			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		גד יעקב קליימן			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אליהו לוונשטיין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		ברוריה לוונשטיין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		ניסים צרפתי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		מסודי צרפתי			ירושלים	ים סוף	101			



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

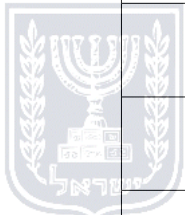


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל בוטבול			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אורה בוטבול			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		עוז יהודה לאורי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		מירב לאורי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		שמעון בקשי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		דליה בקשי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		ג'וליט לוינשטיין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		יצחק לוינשטיין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		תרצה וולף			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		ימימה מילצקי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אסתר מילצקי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		דניאל לוינשטיין			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		אברהם ויסברגר		דרכון	ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		רבקה ויסברגר		דרכון	ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		יוסף שוגרמן			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		יוכבד שוגרמן			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		ילנה ריכטר			ירושלים	ים סוף	101			

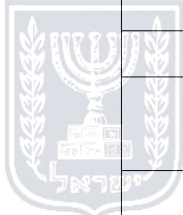


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בנימין רפאלי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אריה רפאלי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		מיכאל זבוטיאשוילי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		דודו בוזיאשוילי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		מיכאל שיליץ			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		רייזל שיליץ			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אלברט ברוכמן			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		ישראל מאיר ברוכמן			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		דבורה ברוכמן			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		חגית אבגי			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		שלמה אוחנה			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		אסתר אוחנה			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		אברהם כהן			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		עדנה כהן			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אורלי וינשטיין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		דוד הלר			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		רחל הלר			ירושלים	ים סוף	101			



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

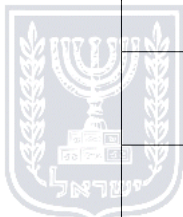


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ישראל אשר כהן			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אירית כהן			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		שלמה אנגל			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		אלקה אנגל			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		ישראל זוסמן			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		אסתר זוסמן			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		מנחם ברוך קליין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		רייזל אסתר קליין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		יוסף צבי קליין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אסתר קליין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		שמואל שטרנפלד			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		איטה שטרנפלד			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		יונתן הלוי רבינוביץ			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		תמר הלוי רבינוביץ			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		יהודה אורי			ירושלים	ים סוף	131			
בעלים		אסתר אורי			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		ברוך רקובסקי			ירושלים	ים סוף	101			



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		צביה רקובסקי			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		ארנון שלמה עורף			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		נטע עורף			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אברהם יצחק הבלין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		חנה רחל הבלין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אליהו יצחק ויכלדר			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		מליה מילר			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		משה ששון			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		חנה ששון			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		אברהם ישעיהו רובין			ירושלים	ים סוף	101			
בעלים		הניה כהן			ירושלים	ים סוף	101			
חוכר		גרשון חיטמן			ירושלים	ים סוף	101			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דינה גלר	48246		ירושלים	מירסקי יצחק	43			mcharc2@gmail.com
ה. אדריכלות	הנדסאי	מיכל חניסקי	27068694		ירושלים	שד נוח יעקב	21			mcharc2@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

תוספות בנייה לשם הרחבות יח"ד קיימות ברח' ים סוף 101 א' סנהדריה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן :

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות א' וב' לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בהן בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח בינוי.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבנייה כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

2.2.6 קביעת הוראות הבינוי, וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	141B, 141C
מגורים ומסחר	141A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	141B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	141B, 141C
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	141A
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	141B, 141C

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,764.5	40.98
מגורים ומסחר	2,541.5	59.02
סה"כ	4,306	100

מצב מוצע

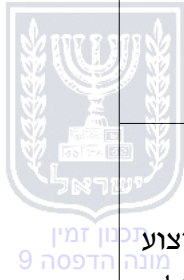
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,793.26	41.88
מגורים ומסחר	2,488.51	58.12
סה"כ	4,281.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות על שטח זה חלות הוראות תכנית 3737 ה' ללא כל שינוי.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בנייה בקומה א' (מפלסים +1.50, +3.00), בקומה ב' (מפלס +4.50), בקומה ג' (מפלס +7.50) לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. 2. תותר תוספת בנייה מעל הבניין הקיים (במפלס +13.50, +15.00), לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (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. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מס' יחידות המרבי בבנין יהיה 17 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.
ב	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מהתכנית), התשס"ב - 2002. 2. מס' יחידות הדירות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מהתכנית), התשס"ב - 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 141A לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מהתכנית), התשס"ב - 2002.

4.2	מגורים ומסחר
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.
ד	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 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 חנייה נדרשת ושיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות בתשתית 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 ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.2.2 א' (רישום הערת אזהרה) לעיל, 4.2.2 ה' (חניה), 4.2.2 ו' (העתקת מתקנים על הגג), 4.2.2 ז' (חשמל), 6.2 (עצים לשימור) 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות כבאות והצלה
ה	חניה החניה תהיה ע"פ התקן בעת מתן היתר בניה.
ו	קולטי שמש על הגג

4.2	מגורים ומסחר
	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ז	תשתיות תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות בתשתית 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 ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

 אחורי מונה	קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	18	17	38	107	2715.64	310.44		127	2278.2	2541.5	ים סוף 101א'	141A	מגורים ומסחר	
(2)	(2)	(2)	(1)	18				631.4				631.4		ים סוף 101א'	141A	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(2)	(1)	18	19	74	294	(3)			(3)	(3)	874.8	ים סוף 131	141B	מגורים	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(1)	18	19	60	272	(3)			(3)	(3)	889.7	ים סוף 101	141C	מגורים	מגורים ב'
													4306	סה"כ		סך הכל	מגורים ומסחר



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
189.29	(2)	ים סוף 101א'	141A	מגורים	מגורים ומסחר
	(2)	ים סוף 101א'	141A	מסחר	מגורים ומסחר
	(2)	ים סוף 131	141B	מגורים	מגורים ב'
	(2)	ים סוף 101	141C	מגורים	מגורים ב'
		סה"כ		<סך הכל>	מגורים ומסחר

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 הבינוי - נספח מס' 1.
- (2) בהתאם למפורט בתשריט.
- (3) בהתאם למאושר בתכנית 3737 ה'.

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	שמירה על עצים בוגרים	1. העצים 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 העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית 3737 ה'. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחייבולם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע מפורט לעיל.
6.3	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות של הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון הבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבון.
6.4	תקשורת	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.
6.5	עתיקות	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.6	ניהול מי נגר	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 באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקיז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).

6.6	ניהול מי נגר
	5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבנייה על הגג תבוצע לכל עמודה בנפרד וללא תלות בהרחבה בחזיתות הבניין.	
2	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית, מודגש בזאת כי תוספות הבנייה המאושרות עבור הבניינים בתאי שטח 141B ו 141C יבנו בהתאם לשלבויות הביצוע שנקבעה בתכנית 3737 ה'.	



7.2 מימוש התכנית

לר.

