

דברי הסבר לתכנית

מס' התכנית: 12182 א', שם התכנית: **תוספת 5 היחידות דיור ב- 2 קומות נוספות ברח' שלום יהודה מס' 1, שכ' ארנונה, ירושלים.** (זהה לס' 1.1 בהוראות התכנית)

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית עוסקת בתוספת 2 קומות, 5 יחידות דיור חדשות והרחבת יחידת דיור קיימת בבניין בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף לחנייה ומחסנים. הבניין נבנה בשנת 1994, בניין בן 3 קומות, 13 יחידות דיור וקומת מרתף לחנייה ומחסנים. עתה מבקשים:

- 1 - תוספת מקומות חנייה ע"י הנמכה הרצפה למפלס -2.10 (769.42) למכפילי חנייה.
- 2 - הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת קרקע במפלס +1.23 (772.75), ע"י הפיכת חלק משטח שירות במפלס -1.75 (769.77) לשטח מגורים.
- 3 - תוספת 3 יחידות דיור חדשות ע"י תוספת קומה במפלס +10.17 (781.69).
- 4 - תוספת 2 יחידות דיור חדשות ע"י תוספת קומה במפלס +13.15 (784.67)
- 5 - תוספת מעלית לכל כניסה צמודה לחדרי מדרגות. אין שינויים בקונטור הבניין הקיים.

רקע תכנוני לתכנית

עפ"י תב"ע 1721, **תיק רישוי מס' 93/293 משנת 1993** נבנה הבניין המקורי.

- אושרה והוצא היתר בניה מתאריך 12-05-1993
- תאור הבקשה: הבקשה היא לבנות בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף וחניה. קומת מרתף כוללת 12 מקומות חניה, 13 מחסנים וחדר הסקה. קומת א', ב' ו- ג' כולל 4 דירות בכל קומה. לגבי מיקום הבניין: בקו הבניין המערבי קדמי וצפוני קדמי הבניין המוצע מתיישר עם הבניינים הסמוכים.

תכניות שינויים, תיק מס' 93/293.1 משנת 1995:

- אושרה והוצא היתר בניה מתאריך 23-01-1995
- תאור הבקשה: בתאריך 16-12-93 ניתן היתר בניה להקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף. בבנין הנ"ל אושרו 12 יחידות דיור. עתה הוגשה תכנית חדשה ובה מבקשים להפוך בקומת קרקע דירה אחת לשתי יחידות דיור. בנית שני חדרים לכל דירה. כן מוצע לבנות בקומת המרתף ממ"ד נוסף לדירה החדשה אשר קשור עם מדרגות פנימיות לדירה. כמו כן מוצעים שינויים במחסנים אשר בקומת מרתף. מוצע לבנות קיר אבן בן שני עמודים עם שני חלונות בקומת מרתף. בגג הבניין מוצע לבנות פרגולה לכל אורך הגג ורוחבו ממתכת בגובה 2.30 מ' מפני הגג.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל
הבנייה לא קיימת בפועל.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותתוספת יחידות דיור ברח' שלום יהודה מס' 1,
בשכ' ארנונה, ירושלים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

12182 א'

מספר התוכנית

1,023 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

14 ביולי 2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי**1.5 מקום התוכנית**

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

628.950

קואורדינאטה X

221.060

קואורדינאטה Y

ירושלים, שכ' ארנונה, צומת רח' עין גדי ורח' שלום
יהודה**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית**

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

ירושלים

נפה

ירושלים

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית**יפורסם
ברשומות

ארנונה

שכונה

שלום יהודה

רחוב

1

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30115	• מוסדר	חלק מהגוש	21	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	ביטול	מתאר 62 ✓
25-11-1976 ג' כסלו ה'תשל"ז	2272	תכנית זו מבטלת את בתכנית מס' 1721 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1721 ממשיכות לחול.	ביטול	1721 ✓
12-01-1986 ב' שבט ה'תשמ"ו	3291	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1721 א' ממשיכות לחול.	ביטול	1721 א' ✓
30-01-2000 כ"ג שבט ה'תש"ס	4847	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21-01-2010 ו' שבט ה'תש"ע	6052	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב'

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קל"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	14-07-2011	אדר' דוריתנה גורן	הועדה המחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	14-07-2011	אדר' דוריתנה גורן	הועדה המחוזית	
תכנית בינוי, פיתוח, תנועה ומחייבה (נספח מס' 1)	<ul style="list-style-type: none"> מנחה כשתחלק מהנתונים מחייבים. מנחה בלבד 	1:100	לא רלוונטי	1	14-07-2011	אדר' דוריתנה גורן	הועדה המחוזית	
						מהנדס אברהם גיאלצ'נסקי	הועדה המחוזית	

מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים:
 - גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, מס' יחידות דיוור, וקווי בניין מרביים.
 - החלוקה הפנימית של תוספות הבינוי שעל פי נספח הבינוי אינן מחייבות, וניתן להחיר בה שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ומשטח הבינוי המירביים.

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

1.8.4 עורך התכנית ובעל' הקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סוללרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
doriag@netvision.net.il	052-2602770	052-2602770	02-6247347	ת.ד. 2193 ירושלים 91021			25192	0177225276	דורית גורן	אדריכלית	מנהל עסקים
agtratic@netvision.net.il	02-6248794	050-5295639	02-6248794	ת.ד. 2161 ירושלים 91021			5544	012078473	אברהם גיאליצ'נסקי	מנהל עסקים	מנהל עסקים
m_ely@bezeqint.net	02-6797852		02-6793012	רח' הרנבים 9 - ירושלים			985	028055762	יורם אלישיב	מודד מומחר	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת 5 יחידות דיור ע"י תוספת 2 קומות, והרחבת יחידת דיור קיימת ברח' שלום יהודה מס' 1, בשכ' ארנונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:
א. מאזור מגורים 1, למגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
א. קביעת בינוי להנמכה קומה מרתף למפלס 2.10 – (769.42), ובפתוח בחזית המזרחית של החלקה לשם תוספת מקומות חנייה ע"י מכפלי חנייה, בהתאם לנספח בינוי.
ב. קביעת בניו להפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף הקיים במפלס 1.75 – (769.77), בתוך הקונטור של הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת במקומה מעליה במפלס 1.23 (772.75), בהתאם לנספח בינוי.
ג. קביעת בינוי לתוספת 3 יחידות דיור חדשות ע"י תוספת קומה רביעית במפלס +10.17 (781.69) בתוך הקונטור של הבניין הקיים, בהתאם לנספח בינוי.
ד. קביעת בינוי לתוספת 2 יחידות דיור חדשות ע"י תוספת קומה חמישית במפלס +13.15 (784.67) בתוך הקונטור של הבניין הקיים, בהתאם לנספח בינוי.
ה. קביעת בינוי לתוספת מעלית לכל כניסה צמוד לחדר מדרגות קיים, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם ל- 2,140.00 מ"ר, מתוכם 1,635.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 505.00 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם: 1.023

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	1,635.00	+ 835.00	800.00	מ"ר	מגורים ג'
	-	18	+ 5	13	מס' יחידות	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הריסה	תאי שטח		יעוד
עצים לשימור	תאי שטח		תאי שטח	יעוד	
1		1	1	מגורים ג'	
100			100	דרך מאושרת	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר				
מ"ר	מ"ר		מ"ר	יעוד			
77.52	793.00	↑	77.52	793.00	1	אזור מגורים ג'	אזור מגורים ג'
22.48	230.00		22.48	230.00		דרך מאושרת	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
		א.
1.	תותר להנמכה קומה מרתף למפלס 2.10 – (769.42), לשם תוספת מקומות חנייה ע"י מכפלי חנייה, בהתאם לנספח הבינוי ועפ"י קווי הבניין המאושרים ובפתוח שטח בחזית המזרחית של החלקה.	בינוי
2.	הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף הקיים במפלס 1.75 – (769.77), בתוך הקונטור של הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת במקומה מעליה במפלס 1.23 + (772.75), בהתאם לנספח הבינוי ועפ"י קווי הבניין המאושרים.	
3.	תותר תוספת 3 יחידות דיור חדשות ע"י תוספת קומה רביעית במפלס 10.17+ (781.69), בתוך הקונטור של הבניין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי ועפ"י קווי הבניין המאושרים.	
4.	תותר תוספת 2 יחידות דיור חדשות ע"י תוספת קומה חמישית במפלס 13.15+ (784.67) בתוך הקונטור של הבניין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי ועפ"י קווי הבניין המאושרים.	
5.	תותר בניה מעלית לכל כניסה צמוד לחדר מדרגות קיים, בהתאם לנספח הבינוי ועפ"י קווי הבניין המאושרים.	
6.	תותר בנייה מהלך מדרגות אל הגג הבניין, על מנת לאפשר גישה חופשית לכלל דיירי הבניין לדודי שמש	
7.	גובה הבניה המרבי יהא כמצוין לנספח בינוי מס' 1.	
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.		ב. פסולת בנין
1.	תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.	ג. תנאים למתן היתר בניה:
2.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	
3.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.	
4.	תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.	
5.	תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
6.	מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 18 יחידות דיור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.		ד. עיצוב אדריכלית
על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.		ה. רשות העתיקות
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.		ו. חנייה
1.		

		2. שני מקומות חנייה לאורך הרחוב עין גדי הם מקומות חניה ציבוריים לא צמודים לנס.		
		3. תנאי להיתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת.		
ז.	מכפילי חניה	ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.		
ח.	היטל השבחה	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.		
ט.	גדר / מדרגות להריסה:	הגדר / מדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה, ותיהרסו עפ"י שלבי הביצוע בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם.		
י.	סטייה ניכרת	1. כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.		
		2. כל שינוי בשלבי ביצוע בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.		
		3. כל שינוי בקווי בניין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.		
		4. כל שינוי בגובה הבינוי בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.		
יא.	גמישות	יותר שינוי שינויי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1		
יב.	שמירה על עצים בוגרים עצים שימור:	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:		
		1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.		
		2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.		
		3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר בנייה עבור שימור העצים במדרכה. א. ב. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.		
		4. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים		
יג.	קולטי שמש על הגג:	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.		
יד.	בתוספת בניה על גג בנין	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.		
		2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.		
טו.	החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע – תמ"א 34 ב' / 4 :	ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'. תכנית הניקוז תאפשר ככל הניתן העברת מי נגר עילי לשצ"פ לצורך החדרת והעשרת מי תהום. תכנון השטחים הפתוחים (שצ"פ) יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו פתוחים ונמוכים מסביבתם.		
טז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ולא שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.		
		1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:		
		2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.		
		3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).		

היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.	.4		
---	----	--	--

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2		
שימושים	4.2.1		
דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	.א		
הוראות	4.2.2		
	.1	פתוח	.א
תנאי למתן היתר בנייה: הפקדת ערבות במחלקת הגננות כפי שייקבע לעת מתן היתר בנייה עבור שימור העצים במדרכה	.2		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מס' יעד						
			מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח							
מגורים ג'	1	793.00	211.00	1,540.00	95.00	270	18	14.3	46%	16.13 מ' = 787.65 מ'	5	1	קמסומן בתשריט

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצע בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשל"ג, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא $+1.23$ מ' = 772.75 מ' כמצוין בספח מס' 1.
- לא יותר ניוז בין שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה לשטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה.
- גובה הבנייה המרבי הוא 16.13 מ' = 787.65 מ', מעבר לגובה זה, יותר מעקה בגובה תיקי וקומה טכנית הכוללת מדרגות, חדר מעלית ומתקנייים טכניים בהתאם לנספח בינוי.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית - זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חסיד יצחק	חתימה:	תאריך: 17/7/11
עורך התוכנית	שם: אדר' דורית גורן	חתימה:	תאריך: 17.7.11
יזם בפועל	שם: לא רלוונטי	חתימה:	תאריך: 17/7/11
בעל עניין בקרקע	שם: חסיד יצחק	חתימה:	תאריך: 17/7/11
	שם: סימני רחל	חתימה:	תאריך:
	שם: פפר רחל פפר אנשיל	חתימה:	תאריך:
	שם: חזן מרטין חזן פאול ג'רר	חתימה:	תאריך:
	שם: נוי חיים נוי אורלי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: משכן אליהו חברה לבניה מספר תאגיד: 51-1723637	חתימה:	תאריך:
	שם: ברסנו פורטונה	חתימה:	תאריך:
	שם: חסיד אורית	חתימה:	תאריך:
	שם: אבקסיס מיכאל שלמה אבקסיס גוהנה לור	חתימה:	תאריך:
	שם: לוין לוי יצחק לוין אריאל שרה	חתימה:	תאריך:

עורכת ומתכנתת ערים
ח.ר. 25102