

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10155 א'

שם תוכנית: הרחבת כל היחידות דיור ברח' גרינברג מס' 7 – בלוק 339, שכל רמות, ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>10155 א'</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>111</u> ביום <u>11.11.09</u> מינהל תכנון יו"ר הועדה <u>מנחם כהן</u></p> | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מס' התכנית: 10155 א', שם התכנית: הרחבת כל היחידות דיור ברח' גרינברג מס' 7 – בלוק 339, שכ' רמות, ירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית עוסקת בהרחבת יחידות דיור קיימות, בניין הבנוי עפ"י תב"ע 2789, היתר מקורי מס' 81/322 משנת 1981. הבניין בן 3 קומות וקומת מרתף שחלקה היא קומה מפולשת. בסוף שנת 2001 אושרה תכנית מס' 5503 שיזמה המינהל הקהילתי רמות אלון שנתנה הרחבות דיור לכמעט כל הבניינים באותה רחוב. הבניין 339 לא השתתף בתכנית הנ"ל, ועתה מבקשים להרחיב את דירתם. עכשיו מבקשים כל הדיירים הרחבות דיור. בקומת קרקע ו- א' התוספות המוצעות הן בחזית הצפונית של הבניין. וקומה ב', התוספות הן בגג הבניין. אין תוספת יחידות דיור, התכנית המוצעת היא עפ"י האילוצים בפיתוח הבניין הקיים ועפ"י קווי בניין שאושרו בתכנית 5503 ליתר הבניינים ברחוב.

רקע תכנוני לתכנית (היתרים קודמים, תכניות בסמכות ועדה מקומית, הקלות, שימוש חורג וכיוב')

עפ"י תב"ע 2789, תיק רישוי מס' 81/322 משנת 1981 נבנה הבניין המקורי. תכנית שינויים, תיקי מס' 06/47 משנת 2006: " הבקשה היתה לבניית תוספת חדר לדירה בקומה א' בעומק 2.6 מ' ושתי מרפסות בעומק 2.0 מ' עד 2.42 מ' בחזית דרום מערבית. הקלה מהוראות ת.ב.ע 2789 " תיק מס' 06/47.1 משנת 2008: " הבקשה היתה לבניית מרפסות ל-3 יח"ד בעומק 2.00 מ' במקום 1.50 מ' כמותר. הקלה מהוראות התקנות בגין התקנת פרגולה על מרפסת זיז "

לאחר בדיקה של חישוב השטחים עפ"י ההיתרים המאושרים, לשינוי תכנית בנין עיר-מס' 10155 א', בשכונת רמות, רח' גרינברג מס' 7 (בלוק 339), בגוש 30730, חלק מחלקה 7, ירושלים, ההבדלים נובעים מכמה סיבות:
בתיק רישוי 81/322, השטח של הכניסה הקובעת הם שטחים שירות, השטח העיקרי הוא:

| | | |
|----------|-------|-------------------|
| 1,075.94 | מ"ר | |
| 164.65 | מ"ר - | |
| 911.29 | מ"ר | סה"כ |
| 16.45 | מ"ר + | היתר מס' 06/47 |
| 927.47 | מ"ר | |
| 945.29 | מ"ר | בנספח מס' 1 כתוב: |
| 927.47 | מ"ר - | |
| 17.55 | מ"ר | ההבדל הוא |

ההבדל נובע משינוי בחישוב חדרי מדרגות, בהתאמת קונטור הבניין לפי תכנית מדידה, מרפסות מקורות, וכו'.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הרחבת כל היחידות דיור ברח' גרינברג מס' 7 –
בלוק 339, שכ' רמות, ירושלים.

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית מספר התוכנית

10155 א'

1.2 שטח התוכנית

610 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

27 בספטמבר 2011

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

• לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

ירושלים

קואורדינטה X

218.210

קואורדינטה Y

636.015

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכ' רמות, רח' גרינברג מס' 7-בלוק 339

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

ירושלים

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה

ירושלים

יישוב

ירושלים

שכונה

רמות

רחוב

גרינברג

מספר בית

7

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30730 | • מוסדר | • חלק מהגוש | - | 7 |

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

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|-------------------------------|
| מתאר 62 ✓ | ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62. | 687 | 16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט |
| 3191 | ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 3191. | 3736 | 22-01-1990 כ"ה טבת ה'תש"נ |
| 5503 | ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 5503. | 5028 | 1-11-2001 ט"ו חשון ה'תשס"ב |
| 5022 א' ✓ | כפופות | תכנית זה אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו. | 4847 | 30-01-2000 כ"ג שבט ה'תש"ס |
| 5166 ב' ✓ | כפופות | תכנית זה אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 21-01-2010 ו' שבט ה'תש"ע |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|----------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------|------------|--------------|----------------|
| | הוועדה המחוזית | אדר' דורית גורן | 27-09-2011 | לא רלוונטי | 14 | לא רלוונטי | מחייב | הוראות התוכנית |
| | הוועדה המחוזית | אדר' דורית גורן | 27-09-2011 | 1 | לא רלוונטי | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | הוועדה המחוזית | אדר' דורית גורן | 27-09-2011 | 1 | לא רלוונטי | 1:100 | מחייב חלקית. | נספח בינוי |

כל מסמכי התוכנית 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.

- מחייב לעניין: מספר יחידות דיוור מרבי, קווי בנין מירבי, גובה הבניין ושטחי הבניה לתוספת שריהים מחייבים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקה (י) | דוא"ל | פקס | סולאר | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------------|-------|-----|-------------|------------|-------------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|-----------------------|--------------|
| | | | 050-4168710 | 02-5867584 | רח' גרינברג 7, רמות - ירושלים | מס' תאגיד | רשות מקומית | | 5063013 | משה דוד (בשם הדיירים) | |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סולאר | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|-------|-------|-------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| | | | | | | | | | לא רלוונטי | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סולאר | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|-------------|------------|-------------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|-----------|----------------------------------|--------------|-------------|
| | | | | רח' גרינברג 7, רמות - ירושלים | | מדינת ישראל | 76560010 | | אדלר צבי | | תת- חלקה 85 |
| | | | | רח' גרינברג 7, רמות - ירושלים | | מדינת ישראל | 040917262 052719697 | | הררי רפול יוסף הררי רפול שמחה | | תת- חלקה 86 |
| | | | | רח' גרינברג 7, רמות - ירושלים | | מדינת ישראל | 031497936 033575283 | | אריאל צורית אשכנזי ירון | | תת- חלקה 87 |
| | | | | רח' גרינברג 7, רמות - ירושלים | | מדינת ישראל | 040088296 | | שוורץ יערה | | תת- חלקה 88 |
| | | 050-4168710 | 02-5867584 | רח' גרינברג 7, רמות - ירושלים | | מדינת ישראל | 6757441 5063013 | | משה אסתר משה דוד | | תת- חלקה 89 |
| | | | | | | מדינת ישראל | | | | | תת- חלקה 90 |
| | | | | | | מדינת ישראל | | | | | תת- חלקה 91 |
| | | | | | | מדינת ישראל | | | | | תת- חלקה 92 |

| | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|----------------------------------|--|--|--|------------------------|---------------------------|-------------|
| | | | | | | רח' גרינברג 7, רמות - ירושלים | | | | 25535105 033225285 | ידיד אלירן ידיד מיכל | תת- חלקה 93 |
| | | | | | | רח' גרינברג 7, רמות - ירושלים | | | | 026493809 301100541 | זלזניק יעקב זלזניק יעל | תת- חלקה 94 |
| | | | | | | רח' גרינברג 7, רמות - ירושלים | | | | 028635290 028999621 | דרגן דוד דרגן מרים | תת- חלקה 95 |
| | | | | | | רח' גרינברג 7, רמות - ירושלים | | | | 300900354 | משה יפית | תת- חלקה 96 |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סולארי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי | מודרד |
|---------------------------|-------------|-------------|------------|-------------------------------|-----------|--------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-----------|-------------|
| doritag@netvision.net.il | 052-2602770 | 052-2602770 | 02-6247347 | ת.ד. 2193 ירושלים 91021 | | רשות מקומית | 25192 | 017725276 | גורן | אדריכלית | עורך ראשי | מודרד מוסמך |
| levymeir@netvision.net.il | | 052-3213117 | 02-5816818 | פארק סנטר, הר החוצבים- י"ם | | | 586 | 5263255-1 | מאיר לוי | | | |

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**

הרחבת כל יחידות הדיור בבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה ותוספת קומה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבניין, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם ל- 1,773.00 מ"ר, מתוכם 1,370.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 403.00 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ונטיעת עצים חדשים במקומם.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין גדר / מדרגות להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.610

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|--|-------------------|-------|----------------------------|--------------|----------|-------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| עפ"י היתרי בנייה מס' 06/47, 81/322 - 06/47.1 | 1.370.00 | - | + 424.70 | 945.30 | מ"ר | מגורים ב' |
| | 12 | - | - | 12 | מס' יח"ד | |

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 | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-------------------|---------|-----------|
| עצים לעקירה | גדר - מבנה להריסה | | |
| 1 | 1 | 1 | מגורים ג' |

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 | | מצב מאושר | |
|----------|----------------|-----------|-------------------|
| אחוזים | יעוד | מ"ר | יעוד |
| 100 | אזור מגורים ג' | 610.00 | אזור מגורים מיוחד |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 שם ייעוד: מגורים ב' | | 4.1 |
|---|---|-------|
| שימושים | | 4.1.1 |
| מגורים | | א. |
| הוראות | | 4.1.2 |
| 1. | יותר שינויים בכניסה הצפון מערבית של הבניין, ותאפשר כניסה ישירה ממפלס הרחוב, כפי המסומן בנספח מס' 1 בקו אדום. | א. |
| 2. | תותרנה תוספת בנייה למקלט קיים במפלס -2.72 (772.79) לשם שינויים ביציאות חירום של המקלטים, כפי המסומן בנספח מס' 1 בקו אדום. | |
| 3. | יותר תוספות בנייה במפלסים 0.00 + (775.51) ו- 2.71 + (778.22), במפלס של הדירות הקיימות לשם הרחבתן, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. | |
| 4. | יותר תוספות בנייה בגג במפלס 8.23 + (783.74), לשם הרחבת יחידות דיור קיימות במפלס מתחתיו 5.42 + (780.93), בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. | |
| 5. | מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהגם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, מס' יחידות דיור, וקווי בניין מרביים. | |
| 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 החזיתות בהתאם לתב"ע 5033 הקיימת בסמיכות ותאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין יעשו עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. | ג. |
| 2. | הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. | |
| 3. | 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 סלולאריים), 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. | |
| 4. | תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. | |
| 5. | הריסת כל המרפסות הבנויות ללא היתר בחזית הדרומית של הבניין. | |
| א. | 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. | |
| ב. | תאום עם האגף לשיפור פני העיר במחלקת הגננות בדבר עצים לעקירה: - 6 עצים יסומנו לעקירה בתחום הבניה. היזם יטע 6 עצים חלופיים במדרכה בגודל 9, עפ"י תכנית פיתוח וצמחיה והשקיה שתוגש לאישור מחלקת הגננות כתנאי לקבלת היתר בניה. - ערבות לשתילה תיקבע במחלקת הגננות לעת היתר הבניה. | |
| 7. | מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 12 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. | |
| 8. | תנאי למתן היתר בניה הוא: - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור התוספת לרשת המים במידה הצורך. - כל העבודות יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונם. | |
| 9. | ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. | |
| הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. | | ד. |
| עיצוב אדריכלי | | |

| ה. | רשות העתיקות | ה. | 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. |
|-----|----------------------------------|-----|---|
| ז. | חניה: | ז. | הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח. |
| ז. | היטל השבחה | ז. | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |
| ח. | גדר / מדרגות להריסה: | ח. | הגדר / המדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי ראשון לחפירה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. |
| ט. | סטייה ניכרת | ט. | 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 תוספת קומות 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 בשלבויות ביצוע בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. |
| י. | שמירה על עצים בוגרים עצים שימור: | י. | העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 1. 6 עצים יסומנו לעקירה בתחום הבניה. היזם ייטע 6 עצים חלופיים במדרכה בגודל 9, עפ"י תכנית פיתוח וצמחיה והשקיה שתוגש לאישור מחלקת הגנות כתנאי לקבלת היתר בניה. 2. ערבות לשתילה תיקבע במחלקת הגנות לעת היתר הבניה |
| יא. | חלחול מי נגר | יא. | יתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). |
| יב. | קולטי שמש על הגג: | יב. | בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. |
| יג. | בתוספת בניה על גג בנין | יג. | 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. |
| יד. | חיזוק מבנים – תמ"א 38 | יד. | 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 בניה 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). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | מספר גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטח בניה מ"ר | | | | מס' תא שטח | יעוד | |
|---------------|-----------------|-----------|------------|-----|---|------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|--------------|--------|-------------|----------------|------------|------|-----------------|
| | ציד-ימני | ציד-שמאלי | מתחת | מעל | | | | | | מתחת לכניסה | הקובעת | מתחת לכניסה | הקובעת | | | מעל מפלס לכניסה |
| כמסומן בתשריט | | | 1 | 4 | 11,03* מ' וכמפורט בנספח מס' 1. | 63.5 | 19.67 | 12 | 291 | 380.00 | - | 23.00 | ** 1,370.00 | 610.00 | 1 | מגורים ג' |

הערות לטבלה:

- * שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- גובה הבנייה המירבי הוא $11.03 + 786.54 = 786.54$ מעבר לזה יותר מעקה בגובה תיקני בלבד.
- במידה והמקלט לא מאושר ע"י הג"א לעת מתן היתר בניה, שטח הממ"דים לכל דירה יגרע מהשטח העיקרי שנוסף לה עפ"י תב"ע זו.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------------------------------|--------|
| 1 | הבניה בחזית בניין תבוצע בהינף אחד | |
| 2 | הבנייה על הגג תבוצע בנפרד בהינף אחד | |

7.2 מימוש התוכנית

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

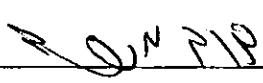
8. חתימות

| | | | |
|----------------|--|---------------------------|--------------|
| תאריך: 3.10.11 | חתימה:  | שם: משה דוד (בשם המבקשים) | מגיש התוכנית |
|----------------|--|---------------------------|--------------|

| | | | |
|------------------|--|---------------------|--------------|
| תאריך: 2-10-2011 | חתימה:  | שם: אדר' דורית גורן | עורך התוכנית |
|------------------|--|---------------------|--------------|

דורית גורן
אדריכלית ומתכננת ערים

| | | | |
|--------|-------------------|----------------|-----------|
| תאריך: | חתימה: מ.ר. 25192 | שם: לא רלוונטי | יזם בפועל |
|--------|-------------------|----------------|-----------|

| | | | |
|----------------|--|---------------------------------------|------------------|
| תאריך: 2/10/11 | חתימה:  | שם: משה דוד (בשם המבקשים) משה אסתר | בעלי עניין בקרקע |
| תאריך: | חתימה: | שם: אדלר צבי | |
| תאריך: | חתימה: | שם: הררי רפול יוסף הררי רפול שמחה | |
| תאריך: | חתימה: | שם: אריאל צורית אשכנזי ירון | |
| תאריך: | חתימה: | שם: שוורץ יערה | |
| תאריך: | חתימה: | שם: ידיד אלירן ידיד מיכל | |
| תאריך: | חתימה: | שם: זלזניק יעקב זלזניק יעל | |
| תאריך: | חתימה: | שם: דרגן דוד דרגן מרים | |
| תאריך: | חתימה: | שם: משה יפית | |
| תאריך: | חתימה: | שם: מדינת ישראל | |