

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המרחבית  
משרד הפנים  
17.05.2014  
נתיב  
צדק

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13849**

**שם תוכנית:** הרחבת יחידות דיור קיימות ברח' שמעון מס' 8, בשכ' בקעה, ירושלים.


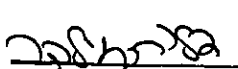
**מחוז:** ירושלים

**מרחב תכנון מקומי:** ירושלים

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>          הוועדה המחוזית המליטה ביום:    <b>לאשר את התכנית</b></p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר         </p> <p>  / NN          2012-03-25          תאריך          נגיד הוועדה המחוזית         </p>	

--	--

## דברי הסבר לתכנית

מס' התכנית: 13849, שם התכנית: הרחבת יחידות דיור קיימות ברח' שמעון מס' 8, בשכ' בקעה, ירושלים.

## תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית עוסקת בהרחבת יחידות דיור קיימות בניין הבנוי עפ"י תב"ע 3770, היתר מקורי מס' 04/535 משנת 2005.

עתי מבקשים:

- 1 - הרחבת דיור לדירה בקומת קרקע במפלס 0.00 (751.43), ע"י הפיכת חלק מהשטח שירות במפלס 3.03 - (748.40) לשטח מגורים והרחבתו.
  - 2 - סגירת מרפסת מקורה בקומה א' במפלס 3.86 + (755.29).
  - 3 - תוספת זכויות לדירה העליונה, ע"י סגירת חלל פנימי במפלס 7.91 + (759.34) ותוספת חדר מעליו במפלס 11.41 + (762.84).
- כל השינויים הם פנימיים, אין שינויים בקונטור הבניין, או תוספת קומות. אין תוספת יחידות דיור ופגיעה או שינויים בחזיתות הבניין המאושרות.

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

## תיק רישוי מס' 04/535 משנת 2005.

- אושרה והוצא היתר בניה מתאריך 29-08-2005

- תאור הבקשה: מבוקשת תוספת בניה לבניין בן 2.5 קומות מעל קומת מסד, כמפורט להלן:
  - קומת המסד: 2 מחסנים, 2 חדרי מדרגות, חדר הסקה וממ"ד.
  - קומת קרקע (קיימת וכוללת דירה בת 5 חדרים) - מוצעת בניית חדר נוסף, חדר מדרגות ומרפסת פתוחה.
  - קומה א': (קיימת וכוללת דירה בת 4 חדרים) - מוצעת מרפסת גג פתוחה.
  - קומה ב': (קיימת וכוללת 2 חדרים על הגג) - מוצעים 3 חדרים.
  - חלל גג: מוצע מפלס שני של הדירה בקומה ב' הכולל: 2 חדרים, חלל כפול ושירותים.
  - קומות: קיימות 2 קומות ומוצעת קומה נוספת + קומה בחלל הגג - כמותר.
  - גובה: גובה הבניין מגיע ל - 6.70 מ' וגובהה של התוספת המוצעת מגיע ל - 4.30 מ' סה"כ 11.00 מ'. מותר 11.00.
  - דירות: קיימות שתיים ומוצעת אחת - סה"כ 3 דירות.

## תכניות שינויים: תיק מס' 04/535.1 משנת 2006:

- אושרה והוצא היתר בניה מתאריך 12-03-2006

- תאור הבקשה: "בבנין בן 4 קומות מבוקש היתר למעלית חיצונית בכיוון מע'. המעלית מגיעה עד לגובה 11.76 מ'. רוחב הגשרון 1.65 מ'. המעלית מתקרבת לקו הבניין עד כדי 2.13 מ', ותשרת את שתי הקומות הראשונות".

## תיק מס' 04/535.2 משנת 2008:

- אושרה והוצא היתר בניה מתאריך 19-01-2009

- תאור הבקשה: "הבקשה היתה לסגירת חלק ממרפסת גג בדירת קוטג' בחלונות זכוכית, בין עמודי אבן קיימים. במפלס השני מוצעת מרפסת פתוחה על גג המוצע לבניה. התוס' מוצעת במסגרת 5% השלמת דירת גג."

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/ הריסה, ציון הליכים מינהלים/ שיפוטיים)

הבנייה קיימת בפועל חלקית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת יחידות דיור קיימות ברח' שמעון מס' 8, בשכ' בקעה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

13849

מספר התוכנית

666 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

14 בפברואר 2012

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
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

220.990

קואורדינאטה X

629.500

קואורדינאטה Y

ירושלים, שכ' בקעה, רח' שמעון מס' 8.

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

בקעה

שכונה

שמעון

רחוב

8

מספר בית

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30014	• מוסדר	• חלק מהגוש	10	

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
2696	שינוי	תכנית זו משנה את בתכנית מס' 3770 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 ממשיכות לחול.	4767	15-06-1999 א' תמוז ה'תשנ"ט
7295	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22-03-1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו
מק/ 5022 א'	כפיפות	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'	כפיפות	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	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	אדל' דוריתתה גורן	14-02-2012	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית	אדל' דוריתתה גורן	14-02-2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	הוועדה המחוזית	אדל' דוריתתה גורן	14-02-2012	1	לא רלוונטי	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי

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

\* למעט מספר יחידות דיוור מרבי, קווי בנין מירבי, ושטחי הבניה לתוספת שהינם מחייבים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי הקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סולוארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישוי	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-4807334	02-6728852	רח' שמעון מס' 8, ירושלים				317762664	אריה יעקב נר דוד	

יזם בפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סולוארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישוי	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									לא רלוונטי	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סולוארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-4807334	02-6728852	רח' שמעון מס' 8, ירושלים			317762664	אריה יעקב נר דוד	בעלים
				רח' שמעון מס' 8, ירושלים			317762672	חביבה נר דוד	בעלים
		054-6824809		רח' שמעון מס' 8, ירושלים			04KH19204	פרנק ביסמוט	בעלים
							03KV61616	אלכסנדר לנקרי ביסמוט	

עורך התכנית ובעלי הקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סולוארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישוי	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dortag@netvision.net.il	052-2602770	052-2602770	02-6247347	ת.ד. 2193, ירושלים 91021			25192	017725276	דורית גורן	אדריכלית
meimad@meimad-sur.co.il	02-65222596		02-6522294	כנפי נשרים 68 - ירושלים			502	2408938	אלסטר ראובר	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**

הרחבת יחידות דיור קיימות ברח' שמעון מס' 8.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:
- א. מאזור מגורים 1 מיוחד, למגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- א. קביעת בניו להפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף הקיים במפלס 3.03 - (748.40), בתוך הקונטור של הבניין הקיים, לשם הרחבת היחידת הדיור הקיימת במקומה מעליה במפלס 0.00 (751.43), בהתאם לנספח בינוי.
- ב. קביעת בינוי להרחבת קומה מרתף במפלס 3.03 - (748.40) בתוך הקונטור של הבניין הקיים, לשם הרחבת היחידת הדיור הקיימת במקומה מעליה במפלס 0.00 (751.43), בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת מחסן וחדר מכונות בקומת מרתף בתוך הקונטור של הבניין הקיים, בהתאם לנספח בינוי.
- ד. קביעת בינוי לסגירת מרפסת מקורה בקומה א' במפלס 3.86 + (755.29).
- ה. קביעת בינוי להרחבת בקומת ב' במפלס 7.91 + (759.34), בתוך קונטור הבניין הקיים לשם הרחבת דירה קיימת באותו מפלס ובמפלס 11.41 + (762.84), בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם ל- 746.00 מ"ר, מתוכם 664.00 מ"ר שטחיים עיקריים ו- 82.00 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע, כאמור.
- 2.2.7 קבעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.666

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תיק מס' 04/535.2	-	664.00	+ 151.00	513.00	מ"ר	מגורים ב'
	-	3	-	3	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 לשימור	1	תאי שטח	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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		
מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד	
100	אזור מגורים ב'	↑	100	אזור מגורים 1 מיוחד	

**4. יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
הוראות		4.1.2
		א.
1.	תותר הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי והגדלתו במפלס 3.03 – (748.40) בתוך קונטור הבניין הקיים לשם הרחבת יחידת דיור קיימת במפלס מעליו, 0.00 (751.43) בהתאם לנספח הבינוי ועפ"י קווי הבניין המאושרים.	בינוי
2.	תותר תוספת מחסן וחדר מכוונות בקומת מרתף בתוך קונטור הבניין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי ועפ"י קווי המאושרים.	
3.	תותר סגירת מרפסת מקורה מאושרת בקומה א' במפלס 3.86 + (755.29), בהתאם למצב הקיים, בהתאם לנספח הבינוי ועפ"י קווי המאושרים.	
4.	תותר סגירת חלל בין קומה ב' במפלס 7.91 + (759.34) לקומת ג' במפלס 11.41 + (762.84), לשם הרחבת יחידת דיור קיימת במפלס, בהתאם לנספח הבינוי ועפ"י קווי הבניין המסומנים בתשריט בצבע אדום.	
5.	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 דיור, וקווי בניין מרביים.	
6.	מספר קומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף. אין שינויים מהמצב המאושר.	
7.	גובה הבניה המרבי יהא כמצוין לנספח בינוי מס' 1. אין שינויים מהמצב המאושר.	
8.	מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 3 יחידות דיור.	
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.
1.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכי"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.	תנאי לקבלת היתר בניה הוא התחייבות לביצוע הסרת ופירוק מחזיתות הבניין את כל הצנרות החיצוניות למעט צינורות מי גשם ביחד עם ביצוע תוספות בנייה.	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.		ד.
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.
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.		ו.

ז.	היטל השבחה	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.
ח.	סטייה ניכרת	1. כל שינוי בקווי בניין 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 תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
		4. כל שינוי בגובה הבניין בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
ט.	הוראות שימור:	1. לא תותר הריסת בנין לשימור.
		2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
		3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
		4. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
י.	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 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
		2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
		3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
4. שימור: תנאי שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.		
יא.	הלחול מי נגר ונקז לתת הקרקע – תמ"א 34 ב' / 4 :	ייוותרו לפחות 25% 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.
יב.	קולטי שמש על הגג:	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יג.	הוראות שימור:	החזית המסומנת בתשריט בקו אדום (עפ"י תכנית 3770) מיועדת לשימור. לא תותר הריסת חזיתות לשימור או כל שינוי בצורתה החיצונית ובאופיין הארכיטקטוני.
יד.	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 לעניין 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.

<p>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).</p>		
<p>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 לייעודו החדש של המבנה.</p>		

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות				
1	4	16.00 מ' וכמפורט בנספח מס' 1.	40%	4.5	3	112	746.00	55.80	67.50	26.20	596.50	666.00	1	מגורים ב' מגורים ב'
כמסומן בתשריט														

תערוך לטבלה:

- \* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצע בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התש"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- \* מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 751.43 מ' כמצוין בנספח מס' 1.

14-02-2012

תכנית הוראות מעדכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 15

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בכל דירה בנפרד.	

**7.2 מימוש התוכנית**

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

**8. חתימות**

תאריך: 11/2/12	חתימה: <i>שקיע</i> חתימה: <i>חזקה נכנס</i>	שם: נר דוד אריה נר דוד חביבה	מגיש התוכנית
----------------	---	---------------------------------	-----------------

תאריך: 14/2/12	חתימה: <i>דורית גורן</i> אדיכלית ומתכנת ערים	שם: אדר' דורית גורן	עורך התוכנית
----------------	---	---------------------	-----------------

תאריך: 11/2/12	חתימה: <i>נר דוד אריה</i>	שם: נר דוד אריה	יזם בפועל
----------------	---------------------------	-----------------	--------------

תאריך: 11/3/12	חתימה: <i>נר דוד אריה</i>	שם: נר דוד אריה	בעל עניין בקרקע
תאריך: 11/3/12	חתימה: <i>חזקה נכנס</i>	שם: נר דוד חביבה	
תאריך:	חתימה:	שם: בן סימון אנטה	
תאריך:	חתימה:	שם: ביסמוט פרנק	
תאריך:	חתימה:	שם: לנקרי ביסמוט אלכסנדר	