

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5526 א'

שם תוכנית: הרחבות דיור לבנין קיים,
רח' דובר שלום 2, גבעת קומונה, ירושלים

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
12. 7. 2011
נתקבל
תיק מס'

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>17.6.11</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור דיור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השי</p> <p><u>אורי יערי</u> יועץ הוועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים הפקדת תכנית מס' <u>5526 א'</u> הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>2011</u> ביום <u>17.6.11</u> <u>אורי יערי</u> יועץ הוועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית**מס' 5526א', שם תכנית: הרחבות דיור לבנין קיים, רח' דובר שלום 2,****שכ' גבעת קומונה****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 26 בגוש 30299 רח' דובר שלום 2, בשכונת גבעת קומונה בירושלים, הבנין נבנה עפ"י תב"ע 1144, התב"ע התקפה היום היא 5526, בה אושרו השלמת קומה ד' ותוספת קומה וכן שינויים פנימיים, בתב"ע הנ"ל אושרה תוספת של 2 יח"ד, מעבר ל-15 יח"ד, ו-6 חנויות שאושרו בהיתר הבניה 93/4.1.
- בתכנית זו מבקשים דיירי הבנין בכל הקומות להרחיב את דירותיהן הקיימות לשיפור תנאי המגורים בחזית המזרחית והדרומית, כן מוצע השלמת קומת ו' באגף שלא קיבל תוספת בתכנית הקודמת, יצויין, כי לרוב השכנים לא אושרו תוספות בתב"ע 5526.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין נבנה עפ"י היתר מס' 93/4, ו-93/4.1, לאחר מכן אושרו שינויים במחסנים ושטחים נוספים במסגרת הקלה, אשר נכללו בשטחים המאושרים עפ"י תב"ע 5526 התקפה.
- ההיתרים שהוצאו לאחר אישור התב"ע הנ"ל הינם בהתאם לתב"ע, פרט להיתר מס' 93/4.8 בה אושרה הרחבת התוספת על הגג ב-0.75 ס"מ (בהקלה מנספח הבינוי), אך עדיין בתוך קונטור הבנין.
- למעשה, אושרו בתב"ע הנ"ל 3370.45 מ"ר שטח מירבי, מהם 2582.37 כשטח עיקרי ו-788.08 שטחי שרות, כן אושרו בתב"ע הנ"ל תוספת 2 יח"ד מעבר ל-15 יח"ד ו-6 חנויות המאושרות בהיתר 93/4.1.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות הינן מוצעות ואינן קיימות בפועל, למעט תוספות המסומנות בנספח הבינוי בקו אדום מקוקו, שהינן קיימות, ומוצעות בתכנית זו להכשרה.
- קיימות מרפסות וסגירת מרפסות ללא היתר ומסומנות בנספח הבינוי להריסה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף /או על זכויות בניה משותפות

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדרי'

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות דיור לבנין קיים, רח' דובר שלום 2, גבעת קומונה, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

5526 א'

מספר התוכנית

1401 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

24/11/11 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מתוזית 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 לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

ירושלים מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

633710 קואורדינטה X

219755 קואורדינטה Y

בין רח' דובר שלום לרח' בינת יששכר

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

גבעת קומונה שכונה

דובר שלום רחוב

2 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30299	מוסדר	חלק מהגוש	26	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
1144 -	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מסי' 1144.	2085	23/1/1975 י"א שבט תשל"ה
5526 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מסי' 5526.	4736	11/3/1999 כ"ג אדר תשנ"ט
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22/3/1996 ב' ניסן תשנ"ו
5166' ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010 ו' שבט תש"ע

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	24/11/11	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	24/11/11	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' אלה זילברמן	24/11/11	1	לא רלוונטי	1:100	*מחייב חלקית	תכנית בינוי (נספח מס' 1)

* מחייב לענין מספר יחיד וקווי בנין.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5000578	רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	38614350	קוט שמשון	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

לי"ר

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	015558810	טייכמן מנדל	לי"ר	בעלי הקרקע
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	ד"ר. 110582974	למברגר צבי	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	5001251	סלומון משה	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	5534372	זיכרמן משה ברוך	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	024659609	קליין תמר	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	057063919	קוזלובסקי מרדכי	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	022242101	קוזלובסקי גאולה הניה	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	ד"ר. 00257591	מנדל שמואל	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	ד"ר. 8451542	מנדל נחמה	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	023842446	אייזנבך יצחק יעקב	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	024291114	אייזנבך חיה ביילא	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	0726185	רוקח שרה	לי"ר	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	המשך בעלי הקרקע
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	ד"ר 0716937	מילר יוסף	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	ד"ר 0148731	מילר אליס	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	38614350	קוט שמשון	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	33642141	קוט מלכה	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	ד"ר 700391454	רוזן יצחק	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	025296591	רוזן דינה	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	7239878	מוזס אליעזר מנחם	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	037639333	רוקח אהרן מדרכי	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	031760481	רוקח שרה לאה	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	ד"ר 0158448	שטרסברג יוסף	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	29007184	אלבוים מרדכי	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	25106311	אלבוים רוניא שושנה	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	310012430	רובין מרדכי	לי"ר	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	המשך בעלי הקרקע
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	024865602	רובין אסתר	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	313751182	פריד שינדי	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	028994432	פריד חיים	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	005959051	ברעם דוד	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	723978	מוזס אליעזר מנחם	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	040636797	אדל חנה אסתר	לי"ר	
				רח' דובר שלום 2, י-ם	לי"ר	לי"ר	040342586	אדל נחמיה	לי"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם תאגיד מס'	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ellya@netvisio n.net.il			02-6242731	רח' בן יהודה 9-34 י-ם	לי"ר	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
m_ely@bezeqi nt.net			02-6793012	רח' הרכבים 9 י-ם	לי"ר	לי"ר	985	028055762	יורם אלישיב	מודד מוסמך	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.

הגדרת מונח	מונח
לי"ר	לי"ר

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**

- תוספות בניה בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות.
- השלמת קומה ה' לקומה מלאה להרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להשלמת קומה ה' להרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין חדשים לבניה, כאמור.
- קביעת תוספת שטחי בניה, 580.63 מ"ר לשטח עיקרי ו-122.92 מ"ר לשטח שרות, סה"כ תוספת 703.55 מ"ר.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-4074 מ"ר (מתוכם 3163 מ"ר שטחים עיקריים, ו-911 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין גדר, סככה ומרפסות וסגירות מרפסות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1401 מ"ר	סה"כ שטח התוכנית – מ"ר
----------	------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תב"ע 5526		3163	580.63+	2582.37	מ"ר	מגורים
עפ"י היתרים 93/4.1, 93/4.3 ו-93/4.8		17+ 6 חנויות	-	17+ 6 חנויות	מס' יח"ד	

*בהיתר המקורי 93/4 אושרו 15 יח"ד, בהיתר מס' 93/4.3 אושרה תוספת של 2 יח"ד, ובסה"כ 17 יח"ד, בהיתר מס' 93/4.1 חולקו שטחי החנויות ל-6 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		תאי שטח		יעוד
ל"ר	חזית מסחרית	הריסה	עצים לשימור	מגורים ג'
ל"ר	1	1	1	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		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
93.8	1314	1314	מגורים 2
6.2	87	87	דרך מאושרת
100	1401	1401	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי:

1. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין עבור הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם למסומן בקו בצבע אדום בנספח הבינוי.

2. תותר השלמת קומה ה' להרחבת יח"ד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קווי בנין:

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ג. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. תיאום עם מפקדת הג"א.

3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

4. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיו 17 יח"ד ו-6 חנויות, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית כתוצאה מתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

6. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ה. גדר, סככה ומרפסות וסגירות מרפסות להריסה:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת הגדר הקיימת בתחום השטח המיועד בתוכנית

לחניות והסדרת כל מקומות החניה המאושרים בהיתר.

2. הסככה, המרפסות וסגירות המרפסות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות להריסה, ותיהרסנה לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.

ו. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ז. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ח. חזית מסחרית:

1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

ט. שמירה על עצים בוגרים:

1. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
 2. סימון בתשריט – עצים לשימור:
- כל העצים לשימור: 11 עצי בריכיכיסון (שדרה בצד הצפוני) + 5 עצים בצד מזרחי (פלפלון, 2 אלנטוס, 1 גיקרנדה, 1 מכנף), 3 עצים בצד דרום-מערב (עצי רחוב במדרכה).
הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.50 מ' מהיקף גזעי העצים.

י. חניה:

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.

יא. פסולת בנין:

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.

יב. רשות העתיקות:

1. על פי 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.

יג. סטיה ניכרת:

1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

2. 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.
3. 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.
4. שלבי הביצוע כפי האמור בסעיף 7 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

יד. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

טו. חיזוק מבנים - תמ"א 38:

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 הישראלי 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 הישראלי 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.

4.2	דרך מאושרת/קיימת
4.2.1	שימושים
	א. דרכים ציבוריות
4.2.2	הוראות

1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגוון (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה					מעל לקניסה	מתחת לקניסה			
כמסומן בתשריט	-	-	6	19.20	17	310	4074	-	323.27	911	1314	1	מגורים ג'
					6+	310	4074						
					חנויות								

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעות לצרכי ציבור**

6.1.1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.2. חלוקה ורישום

- 6.2.1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 6.2.2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- 6.2.3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

7. ביצוע התכנית**7.1. שלבי ביצוע**

1. תוספות הבניה המוצעות בחזית הפונה לרח' דובר שלום (דירות מס' 9,10,11,12,14,15,16,17) יבנו בהינף אחד.
2. תוספות הבניה המוצעות בחזית הפונה לרח' אוהל יהושע (דירות מס' 2,4,6) יבנו בהינף אחד.
3. הוראות אלו הינן מחייבות וסטיה מהן תחשב סטיה ניכרת.

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קוט שמשון	חתימה: גולן קוט	תאריך: 21/12/11
עורך התוכנית	שם: אלה זילברמן, אדרי	חתימה: אלה זילברמן אדרי	תאריך:
בעלי עניין בקרקע	ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי עניין בקרקע והצגתם על טופס הסכמת שכנים		