

13963/10

תכנית מס': 101-0107037 - שם התכנית: הרחבת יח"ד ברחוב אליהו מרידור -35 פסגת זאב, ירושלים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0107037

הרחבת יח"ד ברחוב אליהו מרידור 35 - פסגת זאב, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 101-0107037 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 101-0107037 ביום 21.03.14 מנהל העיר יו"ר הועדה</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---------------------------------------------------	---------------------------------------------------

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' אליהו מרידור מס' 35- בשכונת פסגת זאב, ירושלים.
 2. במגרש קיים בניין בן 4 קומות. בקומה 1- 2 יח"ד, בקומות קרקע וא' 4 יח"ד, ובקומה ב' 1 יח"ד.
 3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות לכיוון מזרח ומערב.
- רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 2 מיוחד" בתכנית 3602 ב'.
 2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 00/283. לבניין אושרו תוספות בנייה ע"פ היתר 00/283.1
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
 - מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
 1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
 2. הקרקע בבעלות ממ"י - חכורה לדורות ופרטית.
- התוכנית מבקשת להוסיף שטחי בניה בבנין המזרחי הקיים בחלקה 15 בגוש 30599.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הרחבת יח"ד ברחוב אליהו מרידור-35 פסגת זאב,
ירושלים.

101-0107037

1.775 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223985 קואורדינאטה X

635656 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אליהו מרידור 35 פסגת זאב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מרידור אליהו	35	

פסגת זאב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
30599	מוסדר	חלק	15	

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

לא רלוונטי

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
במ/ 3602 / ב	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 3602, הוראות	4255	425	20/10/1994



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		תוכנית 3602 תחולנה על תוכנית זו.			
מתאר/ 62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 62.	687		07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				עמוס גדרון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עמוס גדרון			תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות חלקית	מחייב		1	09/03/2014	גדרון עמוס	ועדה מקומית	09/03/2014	נספח מס' 1: הנספח מחייב לגבי קווי בנין, יח"ד, מס' קומות, גובה מירבי, סימונים להריסה וחלוקת שימושים לפי קומות בלבד, שטחי בניה ולגבי שאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	09/03/2014	גדרון עמוס	ועדה מקומית	09/03/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יונתן שמסיאן			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393		samsian@w aia.com

תכנון זמין
מונה תדפסה 21

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה תדפסה 21

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	וחטנג אחלאיה			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	חגית אמויאל			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	רפאיה מזל ארנון אלבחור			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	חזי בניאן			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	דוד בנימין			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	מאירה חיה בנימין			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	מרים דניאל			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	דקלה זאבי			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	ליאור זאבי			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	איגור יאקושנקו			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	נטליה יאקושנקו			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	אנה יצימנוב			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	אלה שרון כהן			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	ארוז כהן			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יחזקאל חזי כהן			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	יניב כהן			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	יפעת כהן			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	סבטלנה צון			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	ארו קובנוביץ			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	ליבנה קובנוביץ			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	אסתר שטרית			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	יהונתן שמסיאן			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	
בעלים	ענבל שמסיאן			ירושלים	מרידור אליהו	35	02-5001393	02-5001393	samsian@walla.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן עירוני	עורך ראשי	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5338117		gidron-a@zahav.net
עורך משנה	אדריכל	רבקה פרוש	38483		ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		tybor@neto.net
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	shav@012.n



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד קיימות עד 120 מ"ר לכל יח"ד, בבניין מגורים ברח' אליהו מרידור מס' 35 שכונת פסגת זאב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים.
 - ב. קביעת הבינויים הבאים בבניין ברח' אליהו מרידור 35:
 1. קביעת בינוי לחפירה במפלסים 5.86- ו-2.93- לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות שמעליהם.
 2. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים: -2.93, -5.86, 0.00, +2.93, +5.86, +8.66 מודגש בזה כי שטח כל יחידה הדפסה 21 לא עולה על 120 מ"ר.
 - ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח- עבור הבנין המזרחי בחלקה 15 גוש 30599, וקביעתם ל-1284.12 מ"ר (מתוכם 1086.31 מ"ר שטחים עיקריים ו-197.81 שטחי שרות).
 - ה. הגדלת מסי הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות בגין הרחבות דירות בקומת מרתף.
 - ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.775



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		11		11	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הנתונים מתייחסים לבניין ברח' אליהו מרידור 35 בלבד בהתאם למאושר בהיתר מס' 2000/0283.01		1,086.31	+289.75	796.56	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	1,776	100
סה"כ	1,776	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,772.79	100
סה"כ	1,772.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה בבניין המזרחי בחלקה 15 בגוש 30599, ברחוב אליהו מרידור 35, פסגת זאב, ירושלים, כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בניה, קומה 1- (מפלס -2.93) קומת קרקע (מפלס +0.00-) קומה א' (מפלס +2.93) קומה ב' (מפלס +5.86) לשם הרחבות יח"ד הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח בינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת בניה מתחת לבניין בקומה 2- (מפלס -5.86) ובקומה 1- (מפלס -2.93) לשם הרחבת יח"ד הקיימות מעליהן בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. מודגש בזאת כי שטח כל יח"ד מורחבת אינו עולה על 120 מ'.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין.</p> <p>ג. קווי בניין המרביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יח"ד המירבי בבניין מס' 35, ברחוב אליהו מרידור, בפסגת זאב, הבניין המזרחי בחלקה 15 בגוש 30599, הוא 11 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת הבנייה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>1. כתנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס העוועדה המקומית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים
	<p>המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-מונה הדפסה 21 תכנון זמין 2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות, אלא אם כן, יהיה שטח הפנים מעובד בגרנוליט או שווה ערך ובגוון של האבן הטבעית (לא צבוע). יודגש שהאלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית הם אלמנטים עיצוביים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתכלי כביסה, ודודי שמש וקולטי שמש וכיו"ב, חל איסור שימוש בחומרים קלים כגון: פי, וי, סי, אסבסט, אלומיניום, וכיו"ב, לגבי המסתורים דלעיל, לא תותר בנייה באבן נסורה שאינה מסותתת. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. כל הגגות יהיה גגות שטוחים מצופים יריעות ביטומניות או מרוצפים. ראו סעיף 10. הוראות כלליות לפרטי בניין, בהוראות תכנית 3602 ב'.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל - 1970</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קיר תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים
	<p>הני"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), צנורות ביוב ומיסרשיים וכיצא בזה ? תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעריך במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה ו/או תעודת גמר יהא מילוי אחר ההוראות הרשומות בסעיפים 4.1.2 ה' (רשום הערת אזהרה) 4.1.2 י' (הריסה), 4.1.2 יב' (חשמל).</p> <p>5. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבנייה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות מונה תכנון זמין הדפסה 21</p> <p>הבניין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכד', וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תנאי להיתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות תקן 413.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-קרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקיפת ממי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הני"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הני"ל המפלט 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). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון נמוך.
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות הבינוי לגבי הבניין המערבי בחלקה 15 גוש 30599 ימשיכו לחול ע"פ תוכנית 3602 ב'.</p>



תכנון זמין

מונה הדפסה 21



תכנון זמין

מונה הדפסה 21



תכנון זמין

מונה הדפסה 21

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



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
			שרות	עיקרי					שרות	עיקרי									
			1	3	(1)	11	26	72	1284.12	33.7	236.58	164.12	849.73	1775	1	מגורים			



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
	1	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

* מודגש בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלה שלעיל מתייחסים אך ורק לבניין המזרחי הקיים בתחום חלקה 15 בגוש 30599, על הבניין המערבי בחלקה ימשיכו לחול הוראות תוכנית מס' 33602.ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בנייה בשלבים :	הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצי"ב לרווחת הדירה שמעליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21


7.2 מימוש התכנית


זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה





תכנון זמין
מונה הדפסה 21


8. חתימות


	שם: יונתן שמסיאן	סוג:	תאריך: 19.3.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:


	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: 123		חתימה:


	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: והטנג אתלאיה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:


	שם: חגית אמויאל	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:


	שם: רפאיה מזל ארנון אלכחור	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:


	שם: חזי בביאן	סוג: בעלים	תאריך: 18.3.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

	שם: דוד בנימין	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

	שם: מאירה חיה בנימין	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

	שם: מרים דניאל	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

	שם: דקלה זאבי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

	שם: ליאור זאבי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

שם: איגור יאקושנקו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה:

שם: נטליה יאקושנקו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה:

שם: אנה יצימנוב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה:

שם: אלה שרון כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 19/3/14
		חתימה:

שם: ארו כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 19/3/14
		חתימה:

שם: יחזקאל חזי כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה:

שם: יניב כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה:

שם: פעת כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה:

שם: סבטלנה צון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה:

שם: ארו קובנוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
		חתימה:

שם: ליבנה קובנוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 19.3.14
		חתימה:

שם: אסתר שטרית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 18/3/14
		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

בעל עניין בקרקע	שם: יהונתן שמסיאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 10-3-14 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ענבל שמסיאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 10-3-14 חתימה:
עורך התכנית	שם: עמוס גדרון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	עמוס גדרון - אדריכל תאריך: 17/11/14 חתימה: 664



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21