



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3737 ה

שם תוכנית: הרחבת דיור בשכונת סנהדריה

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____</p> <p>_____</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____</p> <p>תאריך</p> <p>_____</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

-קביעת בינוי לתוספת בניה בכל המפלסים בתאי שטח: C141 B141.
 -תוספת קומה על הגג לשם הרחבת יח"ד קיימות בתאי שטח C141 B141.
 -שינוי ייעוד קרקע בתאי שטח C141 B141 ממסחר למגורים.
 -שינוי ייעוד קרקע בתא שטח A141 ממסחר למגורים ומסחר.
 -השארית מצב בינוי מאושר בתא שטח A141 על כנו.
 הכל בהתאם לנספח בינוי.

תאור תוכנית קיימת והרקע להגשת תוכנית זו:

בגוש 30244 חלקה 141 קיימת תב"ע שמספרה 3737-3737 ב אשר נתנה תוספת קומה ותוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות לחלק מיח"ד.
 כיום מבוקש תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות לכלל הדירות שבתאי שטח C141 B141.

מעמדם של מגישי התוכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

בתאי שטח C141 B141 בעלי הקרקע מבקשים להרחיב את השטח שבבעלותם.
 בתא שטח A141 אין כל שינוי לבניה הקיימת.

מגיש התוכנית הינו בעל ענין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת דיור בשכונת סנהדריה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית		
	3737 ה		
		1.2 שטח התוכנית	
	4.306 ד'		
		1.3 מהדורות	
	שלב		
	• מילוי תנאים למתן תוקף		
	מספר מהדורה בשלב 1		
	תאריך עדכון המהדורה		
	11/03/2015		
		1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית		
	• תוכנית מתאר מקומית		
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	• כן		
	• ועדה מחוזית		
		לפי סעיף בחוק	
	• לא רלוונטי		
		היתרים או הרשאות	
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.		
		סוג איחוד וחלוקה	
	• ללא איחוד וחלוקה.		
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	• לא		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 220775
 - קואורדינטה Y 634250
- 1.5.2 תיאור מקום בחלק הדרומי של שכונת סנהדריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
 - חלק מתחום הרשות ירושלים
 - סנהדריה ים סוף 101 א 101 ב 131

יפורסם כרשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30244	• מוסדר	• חלק מהגוש	141	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/3/96	4393	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022 ✓
27/1/10	6052	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5022 ב', הוראות תכנית 5022 ב' תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 ב' ✓
16/7/59	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	• ביטול	62 ✓
26/02/97	4490	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3737 לרבות השינויים שאושרו ממשיכות לחול.	• ביטול	3737 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	מחייב חלקית *	1: 200	ל.ר.	1	25/3/2015	אילן אפרת	ועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	22	ל.ר.	25/3/2015	אילן אפרת	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל.ר.	1	25/3/2015	אילן אפרת	ועדה מחוזית	

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:

מסי יח"ד מירבי, קווי בנין מירביים, גובה בניה מירבי, ומסי קומות מירבי, הריסה ושטחי הבניה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
פרטי	ישראל מנחם גוטפריינד	25535352				ים-סוף 131 סנהדריה י-ם			072- 2991070		30244 141

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים בניין 131	כהן שלמה	5392706	ים סוף 131 י-ם						
	כהן אלישבע	5600821	ים סוף 131 י-ם						
	יכנס לליאן	1265929	ים סוף 131 י-ם						
	יכנס אלתר	1515744	ים סוף 131 י-ם						
	בר און תמר	11392735	ים סוף 131 י-ם						
	מזור אבישג	290806	ים סוף 131 י-ם						
	ננוקושוילי יוליה	1639331	ים סוף 131 י-ם						
	בן נון יוליה	016393316	ים סוף 131 י-ם						
	בסון אמיר	5662081	ים סוף 131 י-ם						
	בסון אורית	55576342	ים סוף 131 י-ם						
	תמרוב בוריס	1/481748	ים סוף 131 י-ם						
	תמרוב מירה	1481749	ים סוף 131 י-ם						
	טל אריאל	302342043	ים סוף 131 י-ם						

				ים סוף 131 י-ם		305364283	טל יפה	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		69916237	ביטון גבריאל	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		14762074	ביטון דניס	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		5765886	בן סניור דוד	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		5848498	בן סניור יעל	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		01-7933169	רוטנברג אהרון	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		5918077-8	רוטנברג רבקה-רחל	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		5461129	וינר משה	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		5563462	וינר פנינה	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		1503796897	מרמלשטיין דוד	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		7206777005	מרמלשטיין נינה	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		6905161	כץ אהרן	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		1298566	כץ אה	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		2805793	אורי יעקב	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		59789651	אורי יוכבד מרים	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		15158025	זילברמן שרה בטי	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		3V137713	בג'ואי רוברט	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		13896501	אוחנינה מלכה הנריאט	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		317052637	ביז'אוי חוה	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		13896501	הנריאט אוחנינה מלכה	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		15158025	זילברמן שרה בטי	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		317052660	ביז'אוי משה	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		25170010	חזקי ליאור	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		25612235	חזקי כוכבא	בעלים בניין 131

				ים סוף 131 י-ם		25535352	גוטפריינד ישראל מנחם	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		025636028	גוטפריינד חיה לאה	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		1789300	סרוגו אברהם	בעלים בניין 131
				ים סוף 131 י-ם		58839689	סרוגו חדוה	בעלים בניין 131
				ים סוף 101 י-ם		2243185217	פפר אלבירה	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		5635646	פוריס יעקב	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		5778795	פוריס עופרה	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		1487694	גרינברג יעקב	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		025230053	אטיאס עמרם	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		025535287	אטיאס אורית	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		2431219	קליימן גד יעקב	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		028559987	קליימן דליה	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		15131345	לוונשטיין אליהו	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		25112111	לוונשטיין ברוריה	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		1515322	צרפתי נסים	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		1515321	צרפתי מסחי	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		1496334-2	בוטבול שמואל	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		1496335	בוטבול אורה	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		1496334	בוטבול שמואל	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		0462323	שכטר דינה	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		5214197	בקשי שמעון	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		5189510	בקשי דליה	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		7U0890382	ויסברג אברהם	בעלים בניין 101ב
				ים סוף 101 י-ם		7J2124023	ויסברג (ליון) רבקה	בעלים בניין 101ב

			ים סוף 101 י-ם			380906	שוגרמן יוסף	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			445137	שוגרמן ינינה יוכבד	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			1/639075	ריכטר ילנה	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			1639075	ריכטר רפאלי הלנה אביגיל	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			1639076	רפאלי בנימין	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			1639077	רפאלי אריה	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			1490476	זבוטיאשוילי מיכאל	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			1490477	בוטיאשוילי דודו	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			24343691	שילץ מיכאל	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			28636249	שילץ רייזל	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			16473548	ברוכמן אברהם	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			203864962	ברוכמן ישראל מאיר	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101 י-ם			205447477	ברוכמן דבורה	בעלים בניין 101ב
			ים סוף 101א י-ם			033962689	אבגי חגית	בעלים בניין 101א
			ים סוף 101א י-ם			1653540	אוחנה שלמה	בעלים בניין 101א
			ים סוף 101א י-ם			1653541	אוחנה אסתר	בעלים בניין 101א
			ים סוף 101א י-ם			7929185	כהן אברהם	בעלים בניין 101א
			ים סוף 101א י-ם			1425237	כהן עדנה	בעלים בניין 101א
			ים סוף 101א י-ם			54561022	וינשטיין יהודה אורלי	בעלים בניין 101א
			ים סוף 101א י-ם			5063265	הלר דוד	בעלים בניין 101א
			ים סוף 101א י-ם			1387840	הלר רחל	בעלים בניין 101א
			ים סוף 101א י-ם			5772762	כהן ישראל אשר	בעלים בניין 101א
			ים סוף 101א י-ם			59772368	כהן אירית	בעלים בניין 101א
			ים סוף 101א י-ם			5917721	אנגל שלמה	בעלים בניין 101א

			ים סוף א101 י-ם			5966252	אנגל עלקה	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			3039289	זוסמן ישראל	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			5173533	זוסמן אסתר	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			014749014	קליין מנחם ברוך	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			02879704	קליין רייזל אסתר	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			55921407	קליין יוסף צבי	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			5492278	קליין אסתר	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			2403500	עמיחי אורית	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			2890517	אלטמן רוני בת ציון	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			2554579	עמיחי לוי יעקב	בעלים בניין א101
			ים סוף א 101 י-ם			13558408	שטרנפלד שמואל	בעלים בניין א 101
			ים סוף א 101 י-ם			19430	שטרנפלד איטה	בעלים בניין א 101
			ים סוף א101 י-ם			5490939	הלוי (רבינוביץ) יונתן	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			56347859	הלוי (רבינוביץ) תמר	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			59798637	אורי יהודה	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			2491220	אורי (בידרמן) אסתר	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			22643845	רקובסקי ברוך	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			2779744	רקובסקי (שטרן) צביה	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			5459149	עורף ארנון שלמה	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			5546513	עורף נטע	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			5101772	פלס יעקב יהודה	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם			5063456	פלס אידה	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם				הבלין אברהם יצחק	בעלים בניין א101
			ים סוף א101 י-ם				הבלין חנה רחל	בעלים בניין א101

				ים סוף א101 י-ם			5603611	ויכלדר אליהו יצחק	בעלים בניין א101
				ים סוף א101 י-ם			5965543	מילר מליה	בעלים בניין א101
				ים סוף א101 י-ם			1380744-1	ששון משה	בעלים בניין א101
				ים סוף א101 י-ם			59633958	ששון חנה	בעלים בניין א101
				ים סוף א101 י-ם			59786483	רובין אברהם ישעיה	בעלים בניין א101
				ים סוף א101 י-ם			59805507	כהן הניה	בעלים בניין א101
				ים סוף א101 י-ם			053625307	נגדאי דוד	בעלים בניין א101
				ים סוף א101 י-ם			051563229	נגדאי חנוך	בעלים בניין א101
				ים סוף א101 י-ם			042915975	נגדאי הרצל	בעלים בניין א101
				ים סוף א101 י-ם			000237545	נגדאי לאה	בעלים בניין א101
				ים סוף א101 י-ם			014582993	חיטמן גרשון	בעלים בניין א101

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
arc.efrat@gmail.dotcom			02-6734030	רבקה 14 בקעה י-ם			08176	505941	אילן אפרת	אדריכל	עורך ראשי
meimad@meimad-sur.co.il			02-6522294	כנפי נשרים 68 י-ם			502	2108938	ראובן אלסטר	מודד	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
ל.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**

תוספת בניה לשם הרחבת דיור ברח' ים-סוף בנינים 131 ב101 בשכונת סנהדריה ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מסחר ליעוד קרקע: - מגורים ומסחר.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבות יח"ד קיימות, ועבור בניית קומה נוספת על הגג.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-8110.6 מ"ר. מתוכם-7117.27 מ"ר שטחים עיקריים, ו-993.33 מ"ר שטחי שרות.
4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים
5. קביעת 55 יח"ד.
6. הגדלת מס' הקומות מ-5 על קומת מקלט ומחסנים ל-6 על קומת מקלט ומחסנים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצי לשימור/עקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.306
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
*מאוסר לפי 3737-33737	6432.27		+217.92	6214.35	מ"ר	מגורים
	55		0	55	מס' יח"ד	
	685		0	685	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 19), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		עצים לעקירה	עצים לשימור	141A	מגורים ומסחר
		141B	141A	141B	מגורים ב'
			141C	141C	

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
116%	4998.06	מגורים ב		150%	6459	אזור מסחרי (מתאר 62)
72%	3112.54	מגורים ומסחר				
188%	8110.6	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א	מגורים

א. הוראות בניוי
<p>1. תותר תוספת שטחי בניה כמפורט בנספח הבינוי במגרשים B141, C141.</p> <p>2. תותר תוספת קומה לצורך הרחבת יח"ד כמפורט בנספח הבינוי.</p>

ב. עיצוב אדריכלי
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ג. רשות העתיקות
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.

ד. היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

ה. תנאים להיתר בניה
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך 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.</p> <p>ד. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים, הכל באחריות היוזם.</p> <p>ה. ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות.</p> <p>ו. באחריות היוזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. סקר ונספח העצים יהוו חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ז. היצע חיזוק החדר המסומן בנספח הבינוי כחדר מחוזק יבוצע ע"י מבקש היתר/בעל זכויות הדירה כתנאי למתן היתר בניה. בשלב הבקשה להיתר, לשינויים ו/או תוספות בדירה המחייבים הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ח. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבנין וטיפול במרחב הציבורי הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.</p> <p>ט. בשלב היתר הבניה תוגש חוות דעת הנדסית ויחולו על ההיתר הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית;</p>

ו. חלחול מי נגר
במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.

לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנה במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס 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).

תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

ז. חיזוק מבנים-תמא 38

תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

ח. פסולת בנין

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.

ט. חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

י. סטיה ניכרת

1. גובה הבניה המרבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
2. 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.
3. קווי הבנין המפורטים בתשריטת התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין וכן בין בנין לבנין, יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
4. שינוי מהוראות שנקבעו בתכנית לעניין עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' או לעניין נטיעת עצים - יחשב כסטיה ניכרת לעניין סעיף זה.
5. שטחי בניה מירביים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
6. שלבי הביצוע בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
7. המסומן להריסה בתוכנית זו הינו מחייב וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

יא. בניה על גג משותף

- א. 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'.
- ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

יב. קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

שם ייעוד: מגורים ומסחר	4.2
שימושים	4.2.1
מסחר	.א
מגורים	.ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
	צדדי-שמאלו	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שרות	שטחי בניה עיקרי	שטחי בניה שרות				
לפי תשריט					5	15*	38%	8:1	17	109	2528.82			101.28	2427.54	2541.5	141A	מגורים ומסחר
				1						13	1014.67	329.67	685					מסחר
				0	6	18*	74%	22:1	19	294	2573.8			292.58	2281.22	874.8	141B	מגורים
				0	6	18*	60%	22:1	19	272	2424.26			269.8	2154.46	889.7	141C	מגורים
									55	188	8110.6	329.67	685	663.66	6432.27	4306		סה"כ

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו כולל שטחי מרחכים מוגנים וחניות, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

*מעל גובה זה תותר תוספת מעקה תקני בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 שמירה על עצים בוגרים-עצים לעקירה/שימור/העתקה**

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. ע"פ חוות דעת שפ"ע:
- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 4-6.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 4-6.
- ג. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. סקר ונספח העצים יהיו חלק ממסמכי התכנית.
- ד. סימון בתשריט-עצים לשימור:
 - 30 עצים מס' 3-9, 33, 20 (רובם אורנים) בחלק הצפוני. מס' 10-15 בצד מזרח (מזרחית לחניית אספלט קיימת), מס' 16, 17, 18, 19, 21 (בצד דרום מזרח), מס' 22-26 (מרכז), מס' 27, 29, 30, 31, 32 (דרם-מערב).
 - הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3מ' מהיקף גזעי העצים.
 - ה. סימון בתשריט-עצים לעקירה:
 - מס' 1, 2 (עצי אורן) בצד צפון-מערב בתחום הבינוי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה.	לא תותר בנית העמודה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 20.4.2015	חתימה: מיוזבט	שם: ישראל מנחם גוטפריינד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: אילן אפרת	עורך התוכנית ראשי
מספר תאגיד:	אדרסל אילן אפרת מ.ר. 0176	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: יהודה הרשקוביץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

שם:	ת.ז.:	חתימה:	תאריך:
כהן שלמה	5392706		
כהן אלישבע	5600821		
יכנס לליאן	1265929		
יכנס אלתר	1515744		
בר און תמר	11392735		
מזור אבישג	290806		
ננוקשוילי יוליה	1639331		
בן נון יוליה	016393316		
בסון אמיר	5662081		
בסון אורית	55576342		
תמרוב בוריס	1/481748		
תמרוב מירה	1481749		
טל אריאל	302342043		
טל יפה	305364283		
ביטון גבריאל	69916237		
ביטון דניס	14762074		
בן סניור דוד	5765886		
בן סניור יעל	5848498		
רוטנברג אהרון	01-7933169		
רוטנברג רבקה-רחל	5918077-8		
וינר משה	5461129		
וינר פנינה	5563462		
מרמלשטיין דוד	150379689	דרכון	
מרמלשטיין נינה	206777005	דרכון	
כץ אהרן	6905161		
כץ איה	1298566		
אורי יעקב	2805793		
אורי יוכבד מרים	59789651		
זילברמן שרה בטי	15158025		
בג'ואי רוברט	3VI37713		
אוחנינה מלכה הנריאט	13896501		
ביז'אוי חוה	317052637		

בעלי הקרקע
בניין 131

	13896501	הנריאט אוחנינה מלכה	
	15158025	זילברמן שרה בטי	
	3VI37713	בג'ואי רוברט	
	317052660	ביז'אוי משה	
	25170010	חזקי ליאור	
	25612235	חזקי כוכבא	
	25535352	גוטפריינד ישראל מנחם	
	025636028	גוטפריינד חיה לאה	
	1789300	סרוגו אברהם	
	58839689	סרוגו חדוה	
	224318521	פפר אלבירה	
	5635654	פוריס יעקב	
	5778795	פוריס עופרה	
	1487694	גרינברג יעקב	
	025230053	אטיאס עמרם	
	025535287	אטיאס אורית	
	2431219	קליימן גד יעקב	
	028559987	קליימן דליה	
	15131345	לוונשטיין אליהו	
	25112111	לוונשטיין ברוריה	
	1515322	צרפתי נסים	
	1515321	צרפתי מסודי	
	1496334-2	בוטבול שמואל	
	1496335	בוטבול אורה	
	1496334	בוטבול שמואל	
	1496335	בוטבול זהבה	
	0462323	שכטר דינה	
	5214197	בקשי שמעון	בעלי הקרקע בניין 101 ב
	5189510	בקשי דליה	
	U0890382	דרכון ויסברג אברהם	
	J 2124023	דרכון ויסברג (לוי) רבקה	
	380906	שוגרמן יוסף	
	445137	שוגרמן ינינה יוכבד	
	1/639075	ריכטר ילנה	
	1639075	ריכטר רפאלי הלנה אביגיל	
	1639076	רפאלי בנימין	
	1639077	רפאלי אריה	
	1490476	זבוטיאשוילי מיכאל	
	1490477	בוטיאשוילי דודו	
	24343691	שיליץ מיכאל	
	28636249	שיליץ רייזל	
	16473548	ברוכמן אברהם	
	203864962	ברוכמן ישראל מאיר	
	205447477	ברוכמן דבורה	
	4199086	שמחי יפת	
	199086	שמחי יפת	
	1653540	אוחנה שלמה	בעלי הקרקע בניין 101א
	1653541	אוחנה אסתר	
	7929185	כהן אברהם	
	1425237	כהן עדנה	
	54561022	ויינשטיין יהודה	

			אורלי
		5063265	הלר דוד
		1387840	הלר רחל
		5772762	כהן ישראל אשר
		59772368	כהן אירית
		5917721	אנגל שלמה
		5966252	אנגל עלקה
		3039289	זוסמן ישראל
		5173533	זוסמן אסתר
		014749014	קליין מנחם ברוך
		02879704	קליין רייזל אסתר
		55921407	קליין יוסף צבי
		5492278	קליין אסתר
		2403500	עמיחי אורית
		2890517	עמיחי רוני בת ציון
		2554579	עמיחי לוי יעקב
		5490939	הלוי (רבינוביץ) יונתן
		56347859	הלוי (רבינוביץ) תמר
		59798637	אורי יהודה
		2491220	אורי (בידרמן) אסתר
		22643845	רקובסקי ברוך
		2779744	רקובסקי (שטרן) צביה
		5459149	עורף ארנון שלמה
		5546513	עורף נטע
		5101772	פלס יעקב יהודה
		5063456	פלס אידה
			הבלין אברהם יצחק
			הבלין חנה רחל
		5603611	ויכלדר אליהו יצחק
		5965543	מילר מליה
		1380744-1	ששון משה
		59633958	ששון חנה
		59786483	רובין אברהם ישעיה
		59805507	כהן הניה
		053625307	נגדאי דוד
		051563229	נגדאי חנוך
		042915975	נגדאי הרצל
		000237545	נגדאי לאה
		014582993	חיטמן גרשון