

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14194

שם תוכנית: הקמת בניין חדש ותוספות לבניין קיים בג'בל אל מוכבר

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם

30-11-2014

נתקבל

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>16.11.14</u> 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><u>16.11.14</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p> | |
|--|--|

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

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

1. המגרש ממוקם בשכונת גיבל אל מוכבר.
2. במגרש קיים בניין מגורים שנבנה לפי רשיון בניה מס' 22305.
3. התכנית מציעה מתן לגליזציה לחלק מסויים מהבניה הקיימת שנבנתה מעבר למותר בהיתר, ומציעה תוספת של קומה וחיצי מעל הבניין הקיים, כמו כן התכנית מציעה הקמת בניין חדש.
4. התכנית מציעה סה"כ 11 יח"ד בבניין החדש ו סה"כ 7 יח"ד בבניין הקיים.
5. התכנית מציעה גן ילדים ואו שטח לצרכי רווחה וקהילה בקומת הקרקע של הבניין החדש.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 6" בתכנית 2683א', אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 37.5% משטח המגרש נטו, אחוז זה אינו עונה על הצרכים של יזמי התכנית.
2. ישנו היתר לבניין שמספרו 22305 אך בוצעו בבניין חריגות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:

הבינוי הקיים בפועל תואם באופן מסוים לבינוי המאושר עפ"י ההיתר, החריגות מוצעות להכשרה במסגרת התכנית 14194 זו.

מעמדם של מגישי התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:

1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | הקמת בניין חדש ותוספות לבניין קיים בג'בל אל מוכבר | יפוסם ברשומות |
|--------------------------|---------------|---|---------------|
| 1.1 | מספר התוכנית | 14194 | |
| 1.2 | שטח התוכנית | 2557.57 מ"ר | |
| 1.3 | מהדורות | שלב תיקף | |
| | | מספר מהדורה בשלב 1 | |
| | | תאריך עדכון המהדורה 26.11.2014 | |
| 1.4 | סיווג התוכנית | תוכנית מתאר מקומית | יפוסם ברשומות |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| | | כן ועדה מחוזית | |
| | | לפי סעיף בחוק | |
| | | היתרים או הרשאות | |
| | | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | |
| | | 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 | 223050 |
| | | קואורדינטה Y | 627950 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | התכנית ממוקמת בקצה הדרומי לשכונת גיבל אל מוכבר | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | ירושלים |
| | | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | נפה | ירושלים |
| | | יישוב | ירושלים |
| | | שכונה | גיבל אל מוכבר |
| | | רחוב | רבאיעה |
| | | מספר בית | |

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31240 | לא מוסדר | חלק מהגוש | | |
| | | | | |
| | | | | |

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

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------------------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| י תמוז ה' תשי"ט 16.7.1959 | י.פ. 687 | תכנית זו מבטלת את תכנית 62 | ביטול | תכנית מתאר 62 |
| 15.3.1996 | י.פ. 4391 | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית א.2683. | ביטול | א / 2683 |
| 21/1/2010 | י.פ. 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תכנית 5166 / ב |
| 30/01/2000 | י.פ. 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית א' 5022. הוראות התכנית א' 5022 תחולנה על תכנית זו | כפיפות | תכנית מק' / 5022 א |

1.7 מסמכי התוכנית

| האם נכלל בהוראות התכנית | תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|-------------------------|--------------|-------------|-----------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|--------------|---------------------------------------|
| כן | | ועדה מחוזית | חאזם יונס | 26.11.2014 | -- | 17 | ל.ר. | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | | ועדה מחוזית | חאזם יונס | 26.11.2014 | 1 | -- | 1:250 | מחייב | תשריט |
| לא | | ועדה מחוזית | חאזם יונס איהאב זן | 26.11.2014 | 1 | -- | 1:200 | מחייב חלקית* | תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) |

* מחייב לגבי קווי בניין, מספר קומות ומספר יחיד וגובה.

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש/ חלקה (י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|------------------------------------|-------|-------------|-----|-------|---------------|
| | שהאב עימד | 023435977 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | גיבל אל מוכבר, ירושלים, ת.ד. 29174 | | 05222-16251 | | | |
| | מחמוד עימד | 080702913 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | גיבל אל מוכבר, ירושלים, ת.ד. 29174 | | 05222-16251 | | | |

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|------------------------------------|-------|-------------|-----|-------|
| בעלים | שהאב עימד | 023435977 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | גיבל אל מוכבר, ירושלים, ת.ד. 29174 | | 05222-16251 | | |
| בעלים | מחמוד עימד | 080702913 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | גיבל אל מוכבר, ירושלים, ת.ד. 29174 | | 05222-16251 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------------|--------------------|----------------|-----------|------------|---------------------------------|----------------------------------|------------|-------------|------------|----------------------|
| עורך ראשי | אדריכל ומתכנן ערים | חאזם יונס | 05697784 | 41091 | אלדאר אדריכלים | רח' אל-אצמע, ירושלים, ת.ד. 51655 | 02 5021270 | 0545719482 | 02 5021270 | Aldar.art@gmail.com |
| שותף בעריכת התכנית | ה.אדרי | איהאב זן | 081063935 | 36720 | אלדאר אדריכלים | רח' אל-אצמע, ירושלים, ת.ד. 51655 | 02-6718565 | 052-5662591 | 02-6723758 | Aldar.art@gmail.com |
| מודד | מודד מוסמך | מחמוד מחאמיד | 2348191 | 882 | לא רלוונטי | ת.ד. 72313 צור באהר | 02-6718565 | | 02-6723758 | tophand@zahav.net.il |
| שותף בעריכת התכנית | מהנדס כבישים | מחמוד עמר | 033163577 | 2939877 | לא רלוונטי | ת.ד. 27226 ירושלים 91271 | 6275463 | 0548130500 | 026275463 | info@yarden-eng.com |

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 |
|--------------|---|
| וועדה מחוזית | הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים |
| וועדה מקומית | הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים |

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בניין חדש ולקביעת תוספות לבניין קיים בגיבל אל מוכבר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי שטח מאזור מגורים 6 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
 - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 6 למגורים אי עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
- ב. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש, ולתוספת בינוי לבניין קיים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת שטחי בניה בהיקף של **3493.97** מ"ר מתוכם **2627.73** מ"ר ו- **866.24** מ"ר שטחי שירות, מתוכם **653.60** מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לחניה.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים.
- ה. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית ל **18** יח"ד.
- ו. קביעת מספר הקומות המירבי ל- **4** קומות לבניין הקיים לרבות קומת הקרקע, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ז. קביעת מספר הקומות המירבי ל **4** קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לבניין החדש, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ח. קביעת הוראות בגין הפרשת שטח מבונה וחצר צמודה לשימוש גן ילדים ו/או לצרכי חברה וקהילה.
- ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- יא. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- יב. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ שימור/ העתקה.
- יג. התווית דרך עם זיקת הנאה לרכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------|-------------------------|
| 2.557 | סה"כ שטח התוכנית – דונם |
|-------|-------------------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--------------------------------|-------------------|---------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| מאושר ע"פ רשיון בנין מס' 22305 | | 2627.73 | +2443.49 | 184.24 | מ"ר | מגורים |
| מאושר ע"פ רשיון בנין מס' 22305 | | 18 | +16 | 2 יח"ד | מס' יח"ד | |
| | | 125 | 125 | 0.00 | מ"ר | מבני ציבור |

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-------------|-------------|--------------|---------|-----------------------------------|
| עצים לשימור | עצים להעתקה | עצים לעקירה | בניין להריסה | | |
| | עץ להעתקה | עץ לעקירה | גדרות להריסה | 1 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | 2 | מגורים ב' עם זיקת הנאה למעבר ברכב |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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 |
| 74.77% | 1912.21 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | | 97.79% | 2500.95 | אזור מגורים 6 |
| 25.23% | 645.36 | מגורים א' עם זיקת הנאה למעבר ברכב | | 2.21% | 56.62 | מגורים א' |
| 100% | 2557.57 | סה"כ | | 100% | 2557.57 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
|-------|---------------------------------------|---|
| 4.1.1 | שימושים | |
| א. | מגורים | |
| ב. | גן ילדים ו/או שטח לצרכי חברה ורווחה. | |
| 4.1.2 | הוראות | |
| א. | גן ילדים ו/או שטח לצרכי חברה ורווחה | <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של בניין מספר 2 והיקפו כ- 125 מ"ר יותר בו שימוש גן ילדים ו/או שטח לצרכי רווחה וקהילה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן.</p> <p>2. הגן ו/או השטח לצרכי חברה וקהילה ייבנה בהיקף של 125 מ"ר וחצר צמודה בשטח של 150 מ"ר ברוטו.</p> <p>3. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p> |
| ב. | פסולת בניה | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. |
| ג. | תנאים למתן היתר בניה | <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.</p> <p>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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה תיאום עם מחלקת מיפוי ומדידות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך החדשה (הזיקת הנאה למעבר ברכב) בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p> <p>7. תיאום הבקשה להיתר עם יחידת הנגישות העירונית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית המציגה את השטח הציבורי והחצר לאישור אגף מבנה ציבור.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p> <p>10. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין וטיפול במרחב הציבורי</p> |

| | | |
|--|----------------------------------|-----|
| <p>הפרטי במידת הצורך, בין היתר לעניין הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים וכדומה וציפוי הבניין באבן ככל שידרש.</p> <p>11. תיאום הבקשה להיתר עם שירותי הכבאות.</p> | | |
| <p>השלמת בנית השטחים הציבוריים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> | תנאי לטופס 4 | ד. |
| <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני, טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> | עיצוב אדריכלי | ה. |
| <p>1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט התכנית.</p> <p>2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי החניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> | קווי בניין | ו. |
| <p>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.</p> | רשות העתיקות | ז. |
| <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | קולטי שמש על הגג | ח. |
| <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. הבניה המסומנת להריסה כמצויין בתשריט הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> | סטייה ניכרת | ט. |
| <p>יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> | גמישות | י. |
| <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p> | החדרת מי נגר עיפי תמ"א 34 ב" / 4 | יא. |
| <p>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:</p> <p>1. 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> <p>2. 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 "</p> | תמ"א 38 | יב. |

| | | |
|---|------------------------|-----|
| <p>עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.) 3. 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.</p> | | |
| <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 3. תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית חניה מפורטת. 4. מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה. 5. חניות הגן תהיינה בחניון התת קרקעי.</p> | חניה | יג. |
| <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> | חפירה | יד. |
| <p>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.</p> | תוספת בניה על גג משותף | טו. |
| <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כמעבר לכלי רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכתלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p> | זיקת הנאה | טז. |

| | | |
|--|----------------|--|
| שם ייעוד: מגורים א | 4.2 | |
| שימושים | 4.2.1 | |
| מגורים | א. | |
| זכות מעבר ברכב | ב. | |
| הוראות | 4.2.2 | |
| מגורים | | |
| <p>על שטח זה חלות הוראות התכנית 2683א' לגבי אזור מגורים 6, וכן הוראות התכנית 11951 לגבי אזור מגורים א'. א. שטח זה יפותח כמעבר לכלי רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכתלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p> | זכות מעבר ברכב | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר | | | | | מספר בניין | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | | | |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------------|--------|--------------------|-------------------|----------------|------------|-----------------|------------|-----------|-------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|------|------------|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | | | מחלף | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכנית (%) משטח תא (השטח) | תכנית (%) קרקעית | גובה מבנה (מטר) | מחלף | מספר קומות |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות (חניה תחתית) | | | | | | | | | | | |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 | 1912.21 | 788.46 | 29.64 | 179.07 | 0.00 | 997.17 | 1 | 9.72 (*) | 4 | 0 | לפי המסומן בתשריט | לפי המסומן בתשריט | לפי המסומן בתשריט | לפי המסומן בתשריט | | |
| | | | 1660.20 (****) | 183.00 | 0.00 | 653.60 | 2496.80 | 2 | 12.48 (*) | 4 | 35 | 1 (**) | לפי המסומן בתשריט | לפי המסומן בתשריט | לפי המסומן בתשריט | | |
| | | | 2448.66 | 212.64 | 179.07 | 653.60 | 3493.97 | סה"כ | 38.82 | 35 | 18 | 1 (**) | לפי המסומן בתשריט | לפי המסומן בתשריט | לפי המסומן בתשריט | | |

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

(*) מעל גובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים ומעקה גג תקני עד לגובה 12.85+ מ' עבור בניין מספר 1 ועד לגובה 15.34+ מ' עבור בניין מספר 2.

(**) קומת חניה תת קרקעית לבניין החדש בלבד - בניין מס' 2 בהתאם לנספח הבינוי.

(***) שטחי החניה אינם מחייבים, שטחים אלו ייקבעו לעת הוצאת היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

(****) השטחים העיקריים כוללים 125 מ"ר לשימוש ציבורי. גן ילדים או רווחה וקהילה

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3. בניה להריסה

הבניה המסומנת בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי למתן היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה.

6.4. נגישות

תנאי למתן היתר בניה הוא סגירת פערי נגישות בשטחי הבניה הקיימים לרבות שטחים פתוחים- ובהתאם להוראות פרק ה' 1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות תשס"ח 1998.
 ניתן להנגיש את הקיים באמצעות החדש.

6.5. רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.5. עצים לשימור להעתקה ולעקירה

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. באחריות היזם להוציא רשימות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
 ג. עצים לשימור: 6 זית (מס' 13, 16, 18, 23, 24, 25), 1 לימון (מס' 17), 1 משמש (מס' 12) 2 שקד (מס' 14, 15).
 ד. הוראות שימור: העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ואו שינוי מפלס ואו עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
 ה. עצים להעתקה: 5 זית (מס' 11, 19, 20, 22, 26), 2 לימון (מס' 1, 21), 1 שסק (מס' 8), 1 אגס (מס' 6), 2 תאנה (מס' 2, 9), 1 רימון (מס' 7).
 ו. הוראות העתקות: תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.
 ז. עצים לעקירה: 2 תות (מס' 4, 5), 2 שקד (מס' 3, 10) 1 אילנתה (מס' 27)

ח. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

6.6. פיצוי נופי (עצים לנטיעה)

נטיעת 5 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום/ גן מקצועי כפיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים, נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

6.7. תברואה

יש לתכנן מתקן אשפה עבור 3 עגלות 1000 ליטר.

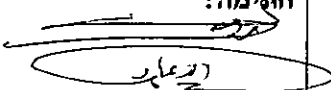
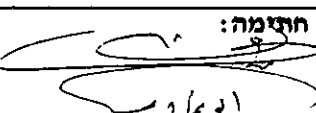
7. ביצוע התוכנית

- ניתן לבנות את התוספות המוצעות ע"ג בניין מספר 1 לפני בנייתו של בניין מספר 2, ובלבד שתוכנן חניה זמנית, עילית, עבור בניין מספר 1 בהתאם לתקן החניה התקף. במקרה זה תוספות הבניה של בניין מספר 1 יבנו בהינף אחד.
- הבניין מספר 2 ייבנה בהינף אחד.

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

| | | | |
|-----------------------|---|--|---------------------|
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה:  | שהאב עימד מחמוד עימד | מגישי התוכנית |
| | תאגיד/שם רשות מקומית: | | |
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה: אלדאר אדריכלים ומד"שים/לנג'יטות מת"ר 02-5021270 | שם: תאגיד יונס איהאב זן משרד: | עורך התוכנית |
| | אלדאר אדריכלים | | |
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה: | שם: לא רלוונטי תאגיד: | יזם בפועל |
| | | | |
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה:  | שהאב עימד מחמוד עימד תאגיד: | בעלי עניין בקרקע |
| | | | |