

1014662

תכנית מס' 101-0066019 - שם התכנית: הרחבת ותוספת יח"ד לסה"כ 18 יח"ד. ברח' יקים 7,5,3 - שמואל הנביא

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0066019

הרחבת ותוספת יח"ד לסה"כ 18 יח"ד, ברח' יקים 7,5,3 - שמואל הנביא

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה כיום <u>2.6.16</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' יקים מס' 3,5,7 - בשכונת שמואל הנביא, ירושלים. השפוע במגרש הוא 7%.
 2. בחלקות בהן מוצעת התכנית קיימים 4 בניינים, בנין מספר 7 - בן 2 קומות. בק"ק ובק"א 1 יח"ד בכל קומה. בסה"כ 2 יח"ד.
 - בנין מספר 5 - בן 3 קומות. ק"ק משמשת ל 2 יח"ד ומחסנים. קומר א' משמשת ל 2 יח"ד וקומה ב' משמשת ל 1 יח"ד. בסה"כ 5 יח"ד. בנין מספר 3 - בן 3 קומות. בק"ק 2 יח"ד. קומה א' וב' משמשות ליח"ד 1 בכל קומה. בסה"כ 4 יח"ד.
 3. התכנית מציעה הרחבת כל הקומות הקיימות לכיוון צפון. בבנין 7 תוספת 2 קומות עבור 2 יח"ד חדשות. בבנין 5 הרחבת ק"ב עבור 1 יח"ד חדשה ותוספת 2 קומות עבור 3 יח"ד חדשות. ובבנין 3 תוספת 1 קומה עבור תוספת יח"ד חדשה.
רקע תכנוני לתכנית:
 1. המגרש מוגדר בבנין 3 - כ"אזור מגורים מיוחד" בתכנית 7444. ובשאר הבניינים כ"אזור מגורים 2" בתכנית המתאר.
 2. לבנין 7 לא נמצא היתר מקורי. לבנין אושרה תוספת בנייה ע"פ היתר 93/22.
 3. לבנין 5 לא נמצא היתר מקורי.
 4. לבנין 3 לא נמצא היתר מקורי. לבנין אושרה תוספת בנייה ע"פ היתר 86/75.3
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. התוספות המבוקשות בבנין 7 בחלקן בנויות בפועל ונפתח לגביהן תיק עבירה מס' 11/3600.
 2. התוספות המבוקשות בבנין 5 בחלקן בנויות בפועל ונפתח לגביהן תיק עבירה מס' 11/5025.
 3. התוספות המבוקשות בבנין 3 לא בנויות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת ותוספת יח"ד לסה"כ 18 יח"ד, ברח' יקים 7,5,3 - שמואל הנביא
		מספר התכנית	101-0066019
1.2	שטח התכנית		0.721 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 221377
 קואורדינאטה Y 633238
- 1.5.2 תיאור מקום רח' יקים 3,5,7 - שמואל הנביא ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יקים	3	
ירושלים	יקים	7	
ירושלים	יקים	5	

שכונה שמואל הנביא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30091	מוסדר	חלק	97-100	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניית 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
3347	ביטול	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 3347.	3308	1491	06/03/1986
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166. הוראות תכנית 5166 בחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
7444	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 7444.	5403	2918	08/06/2005
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022. א. הוראות תכנית מק/ 5022 בחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות בינוי	רקע		1	04/12/2014	משה זיידמן	04/12/2014		כן
חלקית	מחייב		1	04/12/2014	זיידמן משה	04/12/2014	מחייב לענין: גובה, מס' יח"ד, קווי בניין, מס' קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/06/2013	זיידמן משה	19/06/2013		לא

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שלום אמיניאן			ירושלים	יקים	5	052-2675957		rivpor@013.net.il
	פרטי	אליהו בוקרה			ירושלים	יקים	7	054-7879739		rivpor@013.net.il
	פרטי	ניסים טדגי			ירושלים	יקים	3	054-7879739		rivpor@013.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חנה אברהם			ירושלים	יקים	5	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	אבלין בוקרה			ירושלים	יקים	7	054-7879739		rivpor@013.net.il
בעלים	אליהו בוקרה			ירושלים	יקים	7	054-7879739		rivpor@013.net.il
בעלים	דרור בן ציון			ירושלים	יקים	5	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	נעם בן ציון			ירושלים	יקים	5	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	פנחס בן ציון			ירושלים	יקים	5	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	שמעון בן ציון			ירושלים	יקים	5	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	זהבה גולדברג			ירושלים	יקים	5	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	רוחמה טישירה דה מאטוס			ירושלים	יקים	3	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	רחל כנזי			ירושלים	יקים	5	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	ירדנה נדלר			ירושלים	יקים	5	02-5001393		rivpor@013.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
rivpor@013.net.il		052-2675957	5	יקים	ירושלים			רוני פנחס אמיניאן	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	5	יקים	ירושלים			אבישר שמש	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	5	יקים	ירושלים			נירה שמש	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	5	יקים	ירושלים			פנחס שמש	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	5	יקים	ירושלים			שרה שמש	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mzaidman1@012.net.il	02-5635819	02-5635819	52	הפלמ"ח (1)	ירושלים		39943	משה זיידמן	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן עירוני
mshv@012.net	08-9397990	08-6247470	4	השונית	אשקלון		1048	מיכאל שוורץ	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: כניסה א'

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 7 יח"ד חדשות ב 3 בנייני מגורים קיימים סה"כ 18 יח"ד, ברח' יקים מס' 3,5,7, שכונת שמואל הנביא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
- שינוי שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב' ולאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות בכל קומות הבניינים.
 2. קביעת בינוי לתוספת קומה בכל הבניינים כהרחבה ליח"ד קיימות וכתוספת ל 7 יח"ד חדשות.
 - ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1567.34 מ"ר (מתוכם 1188.48 מ"ר שטחים עיקריים ו-378.86 שטחי שירות)
 - ה. הגדלת מספר הקומות מ-2 או 3 קומות ל-4 קומות .
 - ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
 - ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
 - ט. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ולעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					
0.721					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	11	+7	18	מצב מאושר עפ"י תב"ע: 7444 ו-62, וגם עפ"י היתר מס': .86/75.3, 93/22
מגורים (מ"ר)	מ"ר	631.61	+556.87	1,188.48	מצב מאושר עפ"י תב"ע 7444 ו-62, וגם עפ"י היתר מס': .86/75.3, 93/22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	04,01
מגורים ג'	03,02

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	04,01
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	03
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	04,01
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	03
להריסה	מגורים ב'	04,01
להריסה	מגורים ג'	03,02

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	488	67.68
אזור מגורים מיוחד	233	32.32
סה"כ	721	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	484.65	67.19
מגורים ג'	236.66	32.81
סה"כ	721.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
מגורים ג'	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים	
הוראות	4.2.2

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת			
								שירות	עיקרי			שירות	עיקרי		
(2)		0	4	(1) 13.7	17	4	40	179	419.38	0	0	83.12	336.26	233	מגורים בי' 01
(2)		1	3	(3) 10.36	16	4	41	172	435	12	93.64	73.52	255.84	251.5	מגורים בי' 04
(2)		1	4	(1) 13.7	55	5	78	348	318.5	66.12	0	67.2	185.18	91.5	מגורים ג' 02
(2)		1	3	(4) 10.36	34	5	69	271	394.46	25.8	70.86	51.1	246.7	145	מגורים ג' 03

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	01 מגורים ב'
(2)	(2)	04 מגורים ב'
(2)	(2)	02 מגורים ג'
(2)	(2)	03 מגורים ג'

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:

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.
מניין השטחים העיקריים כולל את שטח המרפסות המקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רום גג רעפים- 16.25.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) גובה רום גג רעפים- 12.8.
- (4) גובה רום גג רעפים- 13.70.

6. הוראות נוספות	
6.1	אדריכלות
	<p>1. תותרנה תוספות בנייה בכל הקומות וכן תותר תוספת קומה 1 לבנין 3 ו 2 קומות לבנין 7, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. חומר בנייה - הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>3. חזיתות המדרגות המזרחית והמערבית יתוכננו כחזית מבונה עם פתחי חלונות ולא כחזית עמודים.</p> <p>4. חזית המדרגות בחלקה 100 תתוכנן בהמשך לחזית ותציג קירות מחופי אבן עם פתחים.</p> <p>5. בקומת הקרקע יש להבטיח גישה למדרגות האחוריות.</p> <p>6. גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>7. חזית הצפונית המטויחת בחלקה 100 תצופה באבן מסוג האבן של 2 החלקות הצמודות.</p>
6.2	קווי בנין
	קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.
6.3	עתיקות
	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
6.4	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
6.5	שימור
	<p>* לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>* לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספות בניה כמפורט להלן, ולא יותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בניין קיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>* תותר תופסת בניה לבניין לשימור ובתאי שיעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון בתחום השימור.</p> <p>* במידה והקירות החיצוניים של הבניין לשימור נמצאים בחריגה מקווי בניין המאושרים באזור מגורים, ותוספת הבנייה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותו מידה של החריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת והוכח כי אין בכך שום פגיעה בהם.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה

6.7	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<p>בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	

6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. העצים המסומנים בתשריט לשמור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים הכל באחריות היזם.</p> <p>3. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק מח' גנות.</p> <p>5. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה.</p>	

6.9	סטיה ניכרת
<p>1. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין הנו כמסומן בנספח מס' 1. הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מספר הקומות (4) הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. הגובה המירבי של הבניין כמצויין בנפח מספר 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. קוי הבנין המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. השטחים המפורטים בהוראות התכנית הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. חלקי הבנין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי זכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>7. שלביות הביצוע המפורטת בהוראות התכנית תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	

6.10	פסולת בניין
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל - 1970</p>	

6.11	קולטי שמש על הגג
<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת קומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין רקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקו"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות? באופן אחיד לכל הבניין, סימון 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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק 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 בניה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דוור מעבר ל 4 יח"ד המאושרות בכל בניין.</p> <p>5. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה.</p>	

6.13	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	

6.14	היטל השבחה
<p>א. הועדה 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 לחוק.</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בנייה בשלבים :	<p>הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכי"צ"ב לרווחת הדירה שמעליה.</p> <p>יש להרוס את רמחסן הבנוי מחוץ לקו הכחול-כמסומן בנספח מס' 1.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שלום אמיניאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2/5/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: אליהו בוקרה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 04/05/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: ניסים טדגי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2/5/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חנה אברהם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אבלין בוקרה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אליהו בוקרה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 02/05/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דרור בן ציון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נעם בן ציון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פנחס בן ציון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שמעון בן ציון שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: זהבה גולדברג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:

<p>שם: רוחמה טישירה דה מאטוס שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: 8/5/16 חתימה: ר. טישירה</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: רחל כנוי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: ירדנה נדלר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: רוני פנחס אמיניאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אבישר שמש שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: נירה שמש שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: פנחס שמש שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: שרה שמש שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: משה זיידמן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 16.5.16 חתימה:</p>	<p>עורך התכנית</p>

מ. זיידמן
אדריכל
מ.ג. 39943