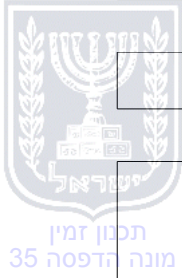


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0920272

תוספת יח"ד והרחבות ברח' מישאל מזרחי 7 ובנימין צביאלי 6,8,12 פסגת זאב.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

מדובר ב-8 בנייני מגורים על חלקה 130 בגוש 30587, בשכונת פסגת זאב, ירושלים. 4 בניינים מטיפוס A הפונים לרח' בנימין צביאלי, ו-4 בניינים מטיפוס B הפונים לרח' מישאל מזרחי.

התב"ע התקפה הינה תכנית 7928 (מגרש 26) אשר אושרה בשנת 2006, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 2. התוכנית מציעה שינויים במסגרת תבע מקומית ב-3 מבנים בלבד, בניין אחד ברח' בנימין צביאלי 6-8 (בנין A) בניין שני ברח' בנימין צביאלי 12 (בנין A), ובניין נוסף ברח' מישאל מזרחי 7 (בנין B).

שני בניינים מטיפוס A - בבנין A קיימות היום 5 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יח"ד X2 סה"כ 8 יח"ד. בבנין B קיימות היום 2 קומות מעל מפלס הכניסה, ו-2 קומות קרקע תחתונות, סה"כ 7 יח"ד התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשות כלהלן:
א. בבנין ברח' מישאל מזרחי התכנית מציעה תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבת היח"ד הקיימות.
ב. בבנין ברח' בנימין צביאלי 6-8 התכנית מציעה תוספת 3 יח"ד חדשות והרחבת היח"ד הקיימות.
ג. בבנין ברח' בנימין צביאלי 12 התכנית מציעה תוספת מחסן בקומת החניות.

לבניין ברח' מישאל מזרחי 7 יצא היתר מס' 10/213 בשנת 2011, ובשנת 2017 חודש ההיתר.
לבניין ברח' בנימין צביאלי 6-8 יצא היתר מס' 10/223 בשנת 2011, ובשנת 2017 חודש ההיתר.
לבניין ברח' בנימין צביאלי 12 יצא היתר מס' 10/221 בשנת 2011, ובשנת 2017 חודש ההיתר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד והרחבות ברח' מישאל מזרחי 7 ובנימין צביאלי 6,8,12 פסגת זאב.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0920272 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

7.207 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (12), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	223650
קואורדינאטה Y	637929

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מישאל מזרחי והרחוב המקביל בנימין צביאלי בשכונת פסגת זאב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרב בנימין צביאלי	6	
ירושלים	הרב בנימין צביאלי	12	
ירושלים	הרב בנימין צביאלי	8	
ירושלים	מזרחי מישאל	7	

פסגת זאב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30587	מוסדר	חלק	130	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/2006	3320	5531	תכנית זו משנה את הוראות תכנית מס' 7928 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7928 ושלא שונו במפורש בתכנית מס' 920272 ממשיכים לחול ללא שינוי.	שינוי	7928



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוהט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוהט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי בנימין צביאלי 12	11: 12 05/12/2022	אוריה שוהט	05/12/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי בנימין צביאלי 6-8, ומישאל מזרחי 7	11: 13 05/12/2022	אוריה שוהט	05/12/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח שטחים לנספחי הבינוי	12: 41 11/12/2022	אוריה שוהט	11/12/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 19 16/11/2022	ראובן אלסטר	16/11/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

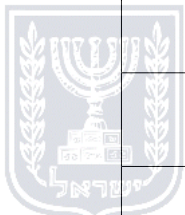
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ישראל מאיר בדיל			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	מרים בדיל			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	אליהו ברוך דיסקין			ירושלים	הרב בנימין צביאלי		073-7413330		
	פרטי	מלכה חיה דיסקין			ירושלים	הרב בנימין צביאלי		073-7413330		
	פרטי	אהרון זאדה			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	אילה רינה זאדה			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	יעקב זלוטניק			ירושלים	הרב בנימין צביאלי		073-7413330		
	פרטי	שרה זלוטניק			ירושלים	הרב בנימין צביאלי		073-7413330		
	פרטי	עמנואל זלטס			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	תמר זלטס			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	ישראל טאלר			ירושלים	הרב בנימין צביאלי	6	073-7413330		
	פרטי	שרה טלר			ירושלים	הרב בנימין צביאלי	6	073-7413330		



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אהובה טשזנר			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	מנחם עזריה טשזנר			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	אהרון כהנוביץ			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	נעמי כהנוביץ			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	דבורה לינר			ירושלים	הרב בנימין צביאלי	12	073-7419330		
	פרטי	חיים לינר			ירושלים	הרב בנימין צביאלי	12	073-7419330		
	פרטי	גינין פאני מונוטוקוביץ			ירושלים	הרב בנימין צביאלי	12	073-7419330		
	פרטי	מוריס דניאל מונוטוקוביץ			ירושלים	הרב בנימין צביאלי	12	073-7419330		
	פרטי	הדסה מיטלמן			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7419330		
	פרטי	יוסף מיטלמן			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7419330		
	פרטי	אלישבע פוגל			ירושלים	הרב בנימין צביאלי	6	073-7413330		
	פרטי	שמעון פוגל			ירושלים	הרב בנימין צביאלי		073-7413330		
	פרטי	בתיה חנה קלצקין			ירושלים	מזרחי מישאל	7	073-7413330		
	פרטי	שמואל קלצקין			ירושלים	מזרחי מישאל (1)	7	073-7419330		



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יונה זאב קשש			ירושלים	הרב בנימין צביאלי	12	073-7419330		
	פרטי	מיכל קשש			ירושלים	הרב בנימין (צביאלי 2)	12	073-7419330		
	פרטי	יוסף שמעוני			ירושלים	הרב בנימין צביאלי	12	073-7419330		
	פרטי	שושנה יהודית שמעוני			ירושלים	הרב בנימין צביאלי	12	073-7419330		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מסי' זהות 567056184.

(2) הערה: מסי' ת.ז. 2551060.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	מענה שימחה	3	073-7419330		office@ekarc .co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
35 הדפסה

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

הרחבות יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשות ברח' מישאל מזרחי 7 ובנימין צביאלי 6,8,12.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בבניינים שברח' מישאל מזרחי 7 לשם הרחבת יח"ד קיימות, תוספת של 4 יח"ד חדשות, תוספת קומה חלקית מובלעת בחלל גג הרעפים, תוספת מחסנים והפיכת שטחי מחסנים למגורים וצירופם ליח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין שברח' צביאלי 6,8, לשם הרחבת יח"ד קיימות, תוספת 3 יח"ד חדשות, תוספת קומה חלקית מובלעת בחלל גג הרעפים, תוספת חניות מקורות ומחסנים והפיכת שטח מחסן למגורים וצירופו ליח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.4 קביעת בינוי לתוספת בניה בבנין ברח' בנימין צביאלי 12 לשם תוספת מחסן בקומת חניות בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.5 הגדלת מס' יח"ד בבנין ברח' מישאל מזרחי 7 מ-7 יח"ד ל-11 יח"ד ובבנין ברח' בנימין צביאלי 6,8 מ-4 ל-7 יח"ד.

2.2.6 הגדלת שטחי הבניה המירביים בבנין ברח' מישאל מזרחי 7 וקביעתם ל- 1430.15 מ"ר מתוכם 1108.23 מ"ר שטחים עיקריים ו-321.92 מ"ר שטחי שירות, הכל בהתאם לטבלה 5.

הגדלת שטחי הבניה המירביים בבנין ברח' בנימין צביאלי 6,8 וקביעתם ל- 1371.81 מ"ר מתוכם 748.07 מ"ר שטחים עיקריים ו-663.74 מ"ר שטחי שירות, הכל בהתאם לטבלה 5.

הגדלת שטחי הבניה המירביים בבנין ברח' בנימין צביאלי 12 וקביעתם ל- 853.86 מ"ר מתוכם 542.82 מ"ר שטחים עיקריים ו-311.04 מ"ר שטחי שירות, הכל בהתאם לטבלה 5.

2.2.7 הגדלת מס' הקומות המירבי בבנין ברח' מישאל מזרחי 7 וקביעתם ל- 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל למפלס הכניסה הקובעת ול-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הגדלת מס' הקומות המירבי בבנין ברח' בנימין צביאלי 6,8 וקביעתם ל-5 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל למפלס הכניסה הקובעת ולקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

2.2.8 שינוי קו הבנין הקדמי של הבנינים ברח' בנימין צביאלי 6,8 והבנין ברח' בנימין צביאלי 12 לשם הקמת החניות החדשות ולשם הקמת מחסן בקומת החניות בלבד.

2.2.9 שינוי קו הבנין הצידי של הבנין ברח' מישאל מזרחי 7 לשם הקמת תוספת מוצעת בקומת קרקע אמצעית.

2.2.10 קביעת הוראות בינוי, שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה ותנאים למתן היתר בניה.

2.2.11 קביעת הוראות בגין מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.



מנהל תכנון זמין
35 הדפסה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

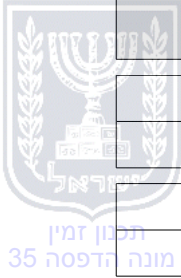
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	7,207	100
סה"כ	7,207	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	7,223.12	100
סה"כ	7,223.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה בבניינים שברח' מישאל מזרחי 7 ברח' בנימין צביאלי 6,8, וברח' בנימין תכנון זמין מונה הדפסה 35</p> <p>צביאלי 12 כמפורט להלן:</p> <p>1. בבניין ברח' מישאל מזרחי 7:</p> <p>- תותר תוספת 2 יח"ד חדשות ע"י פיצול יח"ד מס' 1 ל-2 יח"ד (יח"ד מס' 1 ו-9) ופיצול יח"ד מס' 2 ל-2 יח"ד (יח"ד מס' 2 ו-10), בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע תחתונה, בקומת קרקע אמצעית, בקומת כניסה ובקומה א' לשם הרחבות יח"ד באותן הקומות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר תוספת מחסנים בקומת קרקע תחתונה ובקומת קרקע אמצעית, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר הפיכת שטחי מחסנים למגורים וצירופם ליח"ד קיימות בקומת קרקע תחתונה, בקומת קרקע אמצעית לשם הרחבות יח"ד באותן קומות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר תוספת בניה בקומת קרקע אמצעית לשם תוספת יח"ד חדשה (יח"ד מס' 8), בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר תוספת קומה חלקית מובלעת בחלל גג רעפים לשם תוספת יח"ד חדשה (יח"ד מס' 11) בהתאם לנספח מס' 1.</p> <p>2. בבניין ברח' בנימין צביאלי 6,8:</p> <p>- תותר תוספת יח"ד חדשה ע"י פיצול יח"ד מס' 2 ל-2 יח"ד (יח"ד 2 ו-5) בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר תוספת יח"ד חדשה ע"י פיצול יח"ד מס' 3 ל-2 יח"ד (יח"ד 3 ו-6), בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר תוספת יח"ד חדשה ע"י פיצול יח"ד מס' 4 ל-2 יח"ד (יח"ד מס' 4 ו-7).</p> <p>- תותרנה תוספות בניה בקומות א', ב, ג', לשם הרחבות יח"ד שבקומות אלה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר תוספת חניות מקורות בקומת החניות ותוספת מחסנים בקומת חניות, כניסה ובקומה א', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר הפיכת מחסן למגורים וצירופו ליח"ד קיימת בקומה ב', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- תותר תוספת קומה חלקית מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת יח"ד מוצעת (מס' 7) בקומה ג' מתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. בבניין ברח' בנימין צביאלי 12:</p> <p>- תותר תוספת מחסן בקומת החניות בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים בשטח תא שטח מס' 1 שבתכנית יהיו בהתאם לקווי הבניין המירביים המאושרים בתחום מגרש מס' 26 עפ"י תכנית 7928, וכמסומן בתשריט בקו מקוטע, כקו בנין מתכנית קודמת.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>למרות המפורט לעיל ובשינוי לני"ל:</p> <p>1. קו הבניין הקדמי לבניין ברח' בנימין צביאלי 6,8 (קו הבניין הפונה לרחוב) עבור הקמת מקומות החניה בקומת החניה בבניין זה בלבד, כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. קו הבניין הקדמי לבניין ברח' בנימין צביאלי 12 עבור הקמת מחסן בקומת החניות בבניין זה בלבד כמסומן בתשריט בצבע אדום.</p> <p>יודגש כי קו הבניין המירבי עבור שאר קומות הבניין, בבניין זה, היא כמאושר בתכנית מס' 7982.</p> <p>3. קו הבנין הצידי ברח' מישאל מזרחי 7 עבור הקמת תוספת מוצעת בקומת קרקע אמצעית בבניין זה בלבד, כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>יודגש כי קו הבניין המירבי עבור שאר קומות הבניין, בבניין זה, היא כמאושר בתכנית מס' 7982.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין ברח' מישאל מזרחי 7 הינו 11 ובבניין ברח' בנימין צביאלי 6,8 הינו 7 ובבניין ברח' בנימין צביאלי 12 הינו 4 ותירשם על כל הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תינתן אפשרות של הוספת פרגולה מאבן ו/או מתכת ו/או עץ בחצרות.</p> <p>2. תינתן אפשרות לבנות גדר מכל סוג שהיא בין חצרות הבניינים ובין הדיירים בבניין בגובה של עד 1.80.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים למערכות ולמתקנים הטכניים שבגג הבניין.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>- העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שינתן.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>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. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד. חיזוק מבנים - תמ"א 38 :</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה ליחידות הדיור החדשות יהא תיאום עם מחלקת הכבאות וההצלה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 ג (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 ו (חניה)</p>
ו	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה הנדרשים יהיו ע"פ תקן חניה של 1:1.</p> <p>יח"ד ששטחן עד 50 מ"ר (עיקרלי) יהיו פטורות מהתקנת מקומות חניה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 1	(2) 5	18.5	7	19.5	1411.81 (1)	263.18		400.56	748.07	7207	טיפוס A - בנימין צביאלי 6-8	מגורים	ב'	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	(2) 4	15	11	19.8	1445.1 (4)	205.73	438.5	141.54	659.33	7207	טיפוס B - מישאל מזרחי 7	מגורים	ב'	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 1	(2) 5	18.5	4	11.8	853.86	203.18		107.86	542.82	7207	טיפוס A - בנימין צביאלי 12	מגורים	ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	7207	שאר הבנינים בחלקה	מגורים	ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
106.2	טיפוס A - בנימין צביאלי 6-8	מגורים	מגורים ב'
186.99	טיפוס B - מישאל מזרחי 7	מגורים	מגורים ב'
	טיפוס A - בנימין צביאלי 12	מגורים	מגורים ב'
(5)	שאר הבנינים בחלקה	מגורים	מגורים ב'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטחים אילו 41.27 מ"ר שטחים עיקריים ע"ח קיזוז שטח עובי קירות שאושרו בהיתר מקורי וכמפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.
- (2) כמפורט בנספח הבינוי.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) מתוך שטחים אילו 45.20 מ"ר שטחים עיקריים ע"ח קיזוז שטח עובי קירות שאושרו בהיתר מקורי וכמפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.
- (5) בהתאם למאושר בתב"ע 7982.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק
6.2 פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי לאגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.3 תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.4 עתיקות	עפ"י 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.
6.5 ניהול מי נגר	יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת יחידות דיור	תותר הקמת כל יחידות הדיור החדשות המוצעות בתכנית או חלק מהן ללא תלות בביצוע שאר תוספות הבניה המבוקשות בתכנית.
2	הרחבות יחידות דיור	יותר ביצוע בשלמותן או בחלקן של הרחבות יחידות הדיור המוצעות בתכנית ללא תלות בביצוע שאר הרחבות הדיור המבוקשות בתכנית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35