



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' קא/מק/213

שם תוכנית: חיזוק, שידרוג ועיבוי בניה במבנים ברח הזמיר

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: אונו
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="204 973 762 1243" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו אישור תכנית מס' קא/מק/213 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' 2019 ביום 31.1.11 ממונה מחוז תל-אביב מהנדס הועדה יושם הועדה</p> </div>	
---	--

--	--

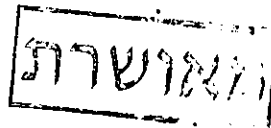
--	--

וואושרת

דברי הסבר לתוכנית

תושבי רח' הזמיר התאגדו כדי לחזק את בתיהם נגד רעידת אדמה ולשדרג אותם לרבות בדרך של עיבוי הבניה והרחבת דירותיהם. התכנית הינה על פי הוראת סי' 23 לתמ"א 38, היא מאחדת את הזכויות המוקנות עם הזכויות המותנות ועם זכויות תמ"א 38 ומרחיבה קוי בנין וצפיפות כדי לפשט ולהבהיר את מבנה הזכויות ולאפשר מימושן במהלך אחד. הכל – על פי סמכויות הועדה המקומית כמפורט בסעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

**חיזוק שידרוג ועיבוי בניה ברח
הזמיר**

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

קא/מק/213 מספר התוכנית

10.999 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף **שלב**

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

09/04/2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת **סוג התוכנית**

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (8), (9) **לפי סעיף בחוק**

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

• ללא איחוד וחלוקה. **סוג איחוד וחלוקה**

• כן האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אונו

186850 קואורדינטה X
662575 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הזמיר 2-18

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קרית אונו

התייחסות לתחום הרשות
נפה

תל אביב-יפו

קרית אונו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

הזמיר

הזמיר

2-18

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6491	• מוסדר	• חלק מהגוש	113-116	

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

אין

מאשרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		בכל הנושאים הנזכרים בתכנית במפורש בנושאים אחרים	• כפיפות	תמ"א 38 על שינויה ✓
25/5/1997	י.פ. 4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון לענין הגבלות בניה בגין גובה - מישור קוני. ✓	• כפיפות	תמא/2/4 ✓
		בכל הנושאים הנזכרים בתכנית במפורש בנושאים אחרים	• שינוי	תממ/237 ✓
		בכל הנושאים הנזכרים בתכנית במפורש בנושאים אחרים	• כפיפות	תממ/מק/14 ✓
11/9/1975	י.פ. 2142	בכל הנושאים הנזכרים בתכנית במפורש בנושאים אחרים	• שינוי	תממ/125 ✓
9/9/1982	י.פ. 2847	בכל הנושאים הנזכרים בתכנית במפורש בנושאים אחרים	• שינוי	תממ/182 ✓
26/6/1997	י.פ. 4536	בכל הנושאים הנזכרים בתכנית במפורש בנושאים אחרים	• שינוי	תממ/מק/12 ✓

תאריך

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בנימין פרידמאן כנען	02/11/2010	-	16		מחייב	הוראות התוכנית
		בנימין פרידמאן כנען	02/11/2010	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		בנימין פרידמאן כנען	02/11/2010	1	-	1: 500	מחייב חלקית	נספח בינוי ופיתוח
		בנימין פרידמאן כנען	02/11/2010	1	-	1: 500	מנחה	נספח עצים
		עופר רוכוולד	02/11/2010	1	-	1: 500	מנחה	נספח תנועה

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.

נספח הבינוי יהיה מחייב בנוגע למרחקים בין הרחבות הדירות (ממ"ד + מרפסת) לבין קווי המגרש וסטייה מהמרחקים הקבועים תהווה סטייה ניכרת. בשאר עניינים יהיה הנספח מנחה.

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

1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@orbanit.co.il	077-2004332		03-5288288	דרך מנחם בגין 23 תל אביב	514355809	התחדשות אורבנית - מתחם הזמיר בע"מ				

1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@orbanit.co.il	077-2004332		03-5288288	דרך מנחם בגין 23 תל אביב	514355809	התחדשות אורבנית - מתחם הזמיר בע"מ				

1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חברים שונים ע"י התחדשות אורבנית באמצעות פני כח
office@orbanit.co.il	077-2004332		03-5288288	דרך מנחם בגין 23 תל אביב	514355809	התחדשות אורבנית - מתחם הזמיר בע"מ				

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי מורד	יועץ תנועה
guyg@v5arch.com sigma.sur@gmail.com	03-6188325 09-7991415 09-8855050		03-7237300 072-2122402 09-8350355	כרזין 1 גבעתיים רח שיח מסעוד טייבה גיבורי ישראל 13, נתניה	54-023321-0	סינמא הנדסה אדריכלים V5	30211 1058 85510	בנימין פרידמאן כנען אשרף האג יחיא	אדריכל מורד	עורך ראשי מורד	יועץ תנועה

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
מימוש	הוצאת היתר ראשון במסגרת התכנית

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**

1. התחדשות עירונית וחזוק מבנים באמצעות עיבוי ברח' הזמיר 2-18.
2. תוספת 44 יח"ד.
3. קביעת הוראות לבניה על הגג ולאיחוד חדרי יציאה לגג לדירות עצמאיות.
4. תוספת שטחים עיקריים בשיעור של 6% לניצול בקומת הגג.
5. מתן אפשרות לניוד שטחים עיקריים מקומות התמ"א לקומת הגג.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. ביטול תכנית בינוי מחייבת בתמ"מ/182
2. תוספת 44 יח"ד
3. תוספת קומה ושטחים בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה כולל חיזוק המבנים על פי ההוראות והתנאים הקבועים בתמ"א 38 על שינוייה (להלן: "קומת התמ"א").
4. בניית קומת גג בנסיגה המאחדת את שטח חדרי היציאה לגג לדירות עצמאיות, ומתן אפשרות לניצול 6 אחוז משטח המגרש לצורך שטחים עיקריים בקומת הגג (להלן: "קומת דירות הגג").
5. יותר ניוד שטחים מקומות התמ"א אל קומת דירות הגג ובלבד שישמר דרוג בין קומת התמ"א לקומה שמתחתיה למעט מגדלי הממדים והגישה אליהם ובין קומת דירות הגג לקומת התמ"א, ובתנאי שתכנית קומת דירות הגג לא יעלה על 80% מתכסית הקומה שמתחתיה. הדרוגים יהיו כלפי רח' הזמיר.
6. מתן אפשרות לבניית ממד"ים מחוץ לקוי הבניין הקדמיים והאחוריים, על פי תכנית הבינוי ובתנאי שישמר מרחק מינימאלי של 1.5 מ' מגבול המגרש הקדמי ו 0.5 מ' מגבול המגרש האחורי.
7. מתן אפשרות לבניית מרפסות שמש מחוץ לקווי הבניין הקדמיים והאחוריים, על פי תכנית הבינוי ובתנאי שישמר מרחק מינימלי של 2 מגבול המגרש הקדמי ו 2.0 מ' מגבול המגרש האחורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 10.097 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	188		+44	144	מס' יח"ד	

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

תאגיד

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים
חלקה 116	חלקה 115		
			1

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	אחוזים	מ"ר
100%	10,097	100%	10,999
	יעוד מגורים ד		יעוד מגורים ד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים:
.א.	מגורים
4.1.2	הוראות
כללי	<p>תוספת זכויות עבור יחידות הדירור הנוספות בתכנית זו אינה מוקנית ומותנית בעמידה בתנאי תמ"א/38.</p> <p>לא יותרו הרחבות נוספות בעתיד.</p> <p>לא ניתן לנייד זכויות בין הקומות מעבר לאמור בתכנית זו.</p>
הרחבות	<p>לצורך הרחבת יחיד הקיימות בניין ניתן להוסיף:</p> <ol style="list-style-type: none"> ממ"ד על פי הנחיות הג"א. ניתן לבנות את הממ"דים מחוץ לקווי הבניין הקדמיים והאחוריים על פי תוכנית הבינוי ובתנאי שישמר מרחק מינימלי של 1.5 מ' מגבול המגרש הקדמי, ו- 0.5 מ' מגבול המגרש האחורי. מרפסות שמש עפ"י תקנות התכנון והבניה. <p>ניתן לבנות מרפסות שמש מחוץ לקווי הבניין הקדמיים והאחוריים על פי תכנית הבינוי ובתנאי שישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש הקדמי ו- 2.0 מ' מגבול המגרש האחורי.</p> <p>התוספות יבוצעו בהיפף אחד בכל בניין בשלמות. ובלבד שבבניינים הצמודים תתקבל חו"ד מהנדס שחזוקו של בניין אחד אינו פוגע ביציבותו של הבניין השני.</p>
תוספת קומות	<p>תותר תוספת קומה בקונטור הקומה הקיימת לרבות שטחי ההרחבות ועל פי ההוראות והתנאים הקבועים בתמ"א/38 על שינוייה, בקומת שמעל הבנין הקיים (קומת התמ"א) ובנוסף בקומת הקרקע כדירות ג'. בנוסף תותר בניית קומת גג בנסיגה המאחדת את שטחי היציאה לגג (23 מ"ר ליח"ד) לדירות עצמאיות. (לעיל ולהלן: קומת דירות הגג) יותר ניצול של 6% משטח המגרש לצורך שטחים עיקריים בקומת דירות הגג. יותר ניוד שטחים מקומות התמ"א אל קומת דירות הגג ובלבד שישמר דרוג בין קומת התמ"א לקומה שמתחתיה, למעט מגדלי הממדים והגישה אליהם, ובין קומת דירות הגג לקומת התמ"א, ובתנאי שתכסית קומת דירות הגג לא יעלה על 80% מתכסית הקומה שמתחתיה. הדרוגים יהיו כלפי רחי' הזמיר.</p>

חיצוק	<p>בטרם הגשת בקשה להיתר על פי תכנית זו יוגש לוועדה המקומית דו"ח ע"י מהנדס בו יפורט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, אופן החישוב הסטטי של חוזק המבנה ושיטת חיזוק מוצעת. דו"ח מהנדס כאמור יועבר לאישור מהנדס מטעם הוועדה.</p> <p>על פי הוראות תמ"א 38 על שינוייה.</p>
סגירת קומת עמודים	<p>יש להשאיר שטחים לצרכי לובי כניסה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומה המפולשת (כגון: קווי ביוב ומים, שוחות, שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר כתנאי להיתר. • במידה והקומה המפולשת תשמש למגורים, גובהה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה. • שטח דירה בקומת העמודים לא יפחת מ- 50 מ"ר, כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מן הדירה. • הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק. <p>ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת העמודים לשטחי הדירה שמעל.</p>
גגות	<p>בנייה על גג בניין משותף תחויב בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכסית הבנייה הכוללת של קומת דירות הגג, לא תעלה בכל מקרה על 80% משטח הקומה שמתחתיה ובלבד שתישמר נסיגה של לפחות 2 מ' מקו החזית הקדמית לרחוב. • לא יהיו חדרי יציאה לגג מעל גג קומת דירות הגג. • לא יותרו גגות משופעים.
מספר דירות	<p>מספר הדירות בקומת התמ"א לא יעלה על מספר הדירות הקיים בקומה טיפוסית.</p>
קווי בניין לתוספות על הגג	<p>לא תותר הבלטה של קומת התוספת מקונטור הבנין הקיים כולל ההרחבת והחיזוקים, אלא אם יוכח צורך קונסטרוקטיבי.</p>
גובה	<ul style="list-style-type: none"> • גובהה של קומה בקומות התוספת לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. • מעל לקומת דירות הגג יותרו מתקנים טכניים ומעקות. לנושא מתקנים טכניים ובכלל זה קולטים יוצג פתרון לשביעות רצון מהנדס העיר.

מתקנים טכניים על הגג	לא יוצא היתר בנייה לבנייה על גג ביון, אלא אם הוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים הכולל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג. הפתרון למתקנים טכניים ישולב במבנה.
עיצוב ושיפוץ המבנים	עיצוב המבנה יהיה אחיד למלא גבהו והיקפו בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד (פרטי חלונות, מעקות וכו'). כמו כן יתווסף גאון ישודרג לובי חדש לבניין, חצר הבנין תחודש וגאון תשופץ.
גימור חזיתות	גימור החזיתות ייעשה לפי סעיף 6.2.2. החומר והגוון באישור מה"ע. חובת גימור החזיתות חלה על שטח כל חזיתות המבנה ולא רק על התוספות.
הצמדת שטחי חוץ	• תותר הצמדת שטחי חצרות הבנין לדירות הגן, בחזיתות שאינן פונות לדרך, למעט ברח' הזמיר 8 חלקה 115 בה ניתן יהיה להצמיד את שטחי החצרות לדירות הגן בחזית הפונה לרח' הזמיר. ובלבד שלא תהיה פגיעה במרחב הציבורי המשותף.
מזגנים	• הבקשה להיתר תכלול פתרון ראוי להסתרת מזגנים
מסתורי כביסה	הבקשה להיתר תכלול פתרון תפקודי ועיצובי לתליית כביסה. מסתורי כביסה לא יפנו לחזית הרחוב ככל הניתן ולא יבלטו מחזיתות הבניין. אין חיוב לתכנן מסתור כביסה אך יש צורך בהצגת פתרון עיצובי לתליית הכביסה.
גדרות	גדרות בגובה המגרש יבנו מחומרים עמידים ויתואמו לחזית הבנין וגאון לפיתוח המגרש, גדרות הפונות לרח' הזמיר ישארו בגובה הקיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' ממפלס הקרקע הגבוהה וסה"כ גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים גובה העולה על האמור לעיל תבנה הגדר בצורה מדורגת.

מגבלות גובה טיסה	מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו יהא כפוף לתנאים כפי שנקבעו בתמ"א 38, לרבות סעיף 6.6, לפיו הוראות תמ"א 38 אינן גוברות על הוראות שנקבעו בכל תכנית אחרת לעניין מגבלות גובה בנין מגבלות טיסה.
הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה (מישור קונט). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות חדרי מכוונות, מתקנים טכניים וחדרי מכוונות על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות וכיו"ב, הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.
חניה	לכל דירה הנוספת מתוקף תכנית זו יינתן פתרון חניה של לפחות חניה אחת בתחום המגרש, בנוסף לחניות הקיימות. החניה תהיה מגוונת ככל האפשר ותישמר רצועה ירוקה לחזית הרחוב. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל, וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי להיתר בניה. לא יותר שימוש במכפילי חניה.

4.2 תנאים למתן היתר

תכנית עיצוב ופיתוח	<ol style="list-style-type: none"> כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית עיצוב ופיתוח, הן למפלס הקרקע והן למפלס הגג, שתפרט את מכלול הבניה המבוקשת, את קווי הבניה להרחבות לרבות בניה אפשרית עתידית על הגג, מתקנים טכניים, פרטי תפרים בין קיים לחדש, חומרי גמר, פירוט פיתוח המגרש וחדך המציג את הסתרת המתקנים שעל הגג, הכל לפי דרישות מה"ע. תכנית הפיתוח תכלול פירוט של כל העצים במגרש (עצים לשימור, נטיעה ועקירה) - בהתאם לנספח העצים המנחה). ככל הניתן תמוע עקירת עצים ויש להעדיף את העתקתם למיקום אחר, במידה והעקירה מחוייבת היא תבוצע בתיאום ובאישור קק"ל, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הטיפול בעץ מס' 60 מול קק"ל. על כל עץ שעסקר יינטע במקומו עץ בוגר. תוכנית הפיתוח תאושר על ידי מחלקת הגינון והתשתיות של העירייה. בבניין טורי או בבניין בעל קיר משותף יידרש תאום עיצובי בין בניינים צמודים בכל הנוגע לגבהים, העמדה כללית, חומרי גמר ופרטי תפר. תותר הסרת גדרות בין מגרשים שכנים, בהסכמת בעלי המגרשים, ופיתוח משותף של השטחים הלא מבונים, על פי תכנית פיתוח שתוגש לאישור.
--------------------	---

<p>מה"ע. 4. תותר, בהסכמת בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, הסרת גדרות בין מגרשים ברחוב לבין קו הרחוב, ופיתוח המרווח הקדמי כחלק מן המרחב הציבורי.</p>	
<p>כל תוספת לבניין קיים על פי הוראות תכנית זו תחויב בהצגת פתרון לחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה כמפורט בתמ"א/38.</p>	<p>חיזוק נגד רעידות אדמה</p>
<p>1. אישור מהנדס רשוי בהתאם לחוק, לגבי יציבות הבניין ואפשרות התוספת.</p>	<p>הנדס לתוספת בניה</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות לכניסה הקובעות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר מס' יחיד קיום	מס' מוצע מוצע קיום	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוצרי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני										מתחת לכניסה הקובעות	שטחי בניה קובעות			
			6+P					32	10			325.6	2,360	113	מגורים ד'	
			6+P					32	10			349.36	2756	114	מגורים ד'	
			6+P					32	9			316.96	2216	115	מגורים ד'	
			6+P					48	15			496	3667	116	מגורים ד'	
									44						סתייכ	

אין בתוכנית זו תוספת זכויות בניה מעבר לקיים בתוכנית מאושרות. השטחים המפורטים בטבלה מתייחסים לשטח קומת דירות הגג בלבד ובנוסף לכך תותר תוספת השטחים הבאים:

- א. לבנין הקיים יותרו הרחבות על פי המפורט בסעיף 4.1.2.
- ב. שטח קומת התמ"א יהיה בהתאם לשטח קומה טיפוסית לאחר ההרחבה.
- ג. שטח קומת העמודים על פי המפורט בסעיף 4.1.2.
- ד. לקומות הנוספות יותרו שטחי שירות עבור ממ"דים וחדרי מדרגות בלבד.
- ה. גוזזראות – 12 מ"ר X מס' יחיד בבנין ומקסימום 14 מ"ר ליח"ד.

6. הוראות נוספות**6.1. אופן המימוש**

1. ביצוע התוספות מותנה בשידרוג המבואות לבניינים, בחידוש החיפויים החיצוניים ובפיתוח המגרשים.
2. זכויות הבניה הניתנות בתכנית זו הנגזרות מתמ"א 38, מותנות בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.
3. לאחר מימוש תכנית זו (על כל חלקיה), לא יותרו הרחבות נוספות בעתיד.
4. התוספות יבוצעו בהינף אחד לכל בניין. בבנייני H המחוברים ביניהם, ניתן יהא לבצע לכל בניין בנפרד.
5. בכל בניין יבוצעו כל התוספות הנכללות בזכויות בהינף אחד.

6.2. חומרי גמר והוראות עיצוביות

1. המבנן יהיה בעל אופי עיצובי אחיד.
2. המבנים יחופו בחמרים בני קיימא דוגמת אבן או קרמיקה על פני לא פחות מ- 20% משטח חזיתותיהם. שאר החזיתות ינוקו מתוספות וממתקנים ארעיים דוגמת מזגנים ויצופו מחדש בטיח.
3. על גג המבנים יותרו מבנים / חדרים טכניים לצרכי שירות ואלמנטים עיצוביים כגון קורות, קירות ועמודים בתנאי שהגובה הכללי של הבניין לא יעלה על המצויין בטבלת הזכויות דלעיל.
4. תיקון והסדרת מדרכות שיפגעו במהלך הבניה יהיה על חשבון היזם.

6.3. חניה

מקומות חניות יוסדרו בתחומי המגרשים בלבד לפי מפתח של מקום חניה אחד לכל יחיד קיימת וחדשה.

6.4. ניקוז

1. בשטחים במיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לזיהום הקרקע, מים עיליים ומי תהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:
 - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח, או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים להחדרת הנגר.
2. תכנון שטחים פתוחים- יבטיח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כדין

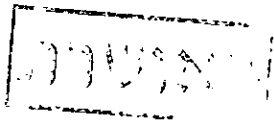
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

02/11/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 16 מתוך 16



7.2 מימוש התוכנית

התוכנית תמומש תוך עשר שנים מיום תחילת תוקפה.

תאגידות

8. חתימות

<p>התחדשות אורבנית-מתחם הזמיר בע"מ ח.פ. 514355809</p>		<p>שם: איתאל בן פורת</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 17.04.2011</p>	<p>מספר תאגיד: 514355809</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: Urban renewal- Mitham Hazamir LTD התחדשות אורבנית - מתחם הזמיר בע"מ</p>	
<p>תאריך: 11.2.2011 מספר תאגיד: 540233210 03-7237300</p>		<p>שם: בנימין פרי/גיא כנען</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 11.2.2011 מספר תאגיד: 540233210 03-7237300</p>		<p>תאגיד: V5 אדריכלים</p>	
<p>תאריך: 12.04.2011</p>		<p>שם: איתאל בן פורת</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: 514355809</p>	<p>תאגיד: Urban renewal- Mitham Hazamir LTD התחדשות אורבנית-מתחם הזמיר בע"מ</p>	<p>חתימה: 514355809</p>	
<p>תאריך: 12.04.2011</p>	<p>מספר תאגיד: 514355809</p>	<p>שם: חוכרים שונים</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>באמצעות התחדשות אורבנית-מתחם הזמיר בע"מ ח.פ. 514355809</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם: Urban renewal- Mitham Hazamir LTD</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם: חתימה:</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם: תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם: תאגיד:</p>	