

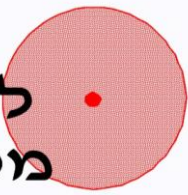
תאריך : 29/9/24
דו"ח מספר : 20338/24
תמ"ש : 33983-08-23

בית משפט לענייני משפחה
בתל אביב - יפו
בפני כב' השופט : קרן גיל

חוות דעת שמאית

לעניין השווי וגובה דמי השימוש החודשיים, החופשיים והראויים בדירה הרשומה כתת חלקה 5
כניסה ב' בבניין מגורים משותף הבנוי על חלקה 3 בגוש 7218
המצוי ברחוב סמטת במעלה 3, שכונת קריית גיורא, אור יהודה

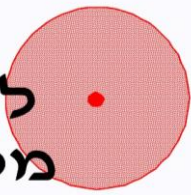




תוכן העניינים

1. נשוא חוות הדעת ----- עמוד 1
2. מטרת חוות הדעת ----- עמוד 1
3. התאריך הקובע לחוות הדעת ----- עמוד 1
4. תאריך הביקור בדירה ----- עמוד 1
5. פרטי רישום וזיהוי הדירה והמצב המשפטי ----- עמוד 4 - 2
6. תיאור הסביבה, החלקה, הבניין והדירה ----- עמוד 11 - 5
7. הרקע התכנוני ורישוי הבניה ----- עמוד 28 - 12
8. עקרונות השומה ----- עמוד 29
9. גורמים, שיקולים ותבחינים בחוות הדעת ----- עמוד 31 - 30
10. נתונים לאומדן השווי וגובה דמי שכירות ----- עמוד 35 - 32
11. חוות הדעת ----- עמוד 37 - 36





חוות דעת של מומחה - שמאי מקרקעין

שם המומחה : גיל קנטרוביץ שמאי מקרקעין רישיון מספר 370 משנת 1994

מעונו ומקום עבודתו : רחוב עדולם 29 בישוב שהם.

אני הח"מ גיל קנטרוביץ שמאי מקרקעין נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית בהתאם למינוי כבוד השופט קרן גיל ולאמוד את השווי הנוכחי של הדירה הנדונה כריקה, פנויה וחופשית מכל שעבודים וזכויות כלשהן לצד שלישי כלשהו וכן את גובה דמי השכירות החודשיים, החופשיים והראויים שיש לשם עבור השימוש בה.

הנני נותן חוות דעת זו במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס הנדון וכי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדין עדות בשבועה שנתתי בבית המשפט.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי :

הוסמכתי לעסוק בשמאות מקרקעין בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב

שמאי מקרקעין מוסמך בהתאם לחוק שמאי המקרקעין תשכ"ב - 1962

המחזיק ברישיון משרד המשפטים מספר 370 משנת 1994.

תלמיד בית הספר המקצועי "אורט גבעתיים" במגמה להנדסת בנין.

בוגר תואר ראשון באוניברסיטת תל אביב.

תלמיד התכנית "לשמאות מקרקעין וניהול נכסים" בפקולטה למדעי החברה באוניברסיטת תל אביב

בשנים 1989 - 1990.

התמחות במשרדי האגף לשומת מקרקעין, משרד המשפטים, מחוז תל אביב בשנים 1991 עד 1993.

חבר מליאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה שהם בשנים 2002 - 1997

החל משנת 1995 בעל משרד עצמאי.

בין לקוחותיי בנקים וגופים ציבוריים גדולים בהם משרדי מוכר ומופיע ברשימותיו.

בית המשפט לענייני משפחה ובית המשפט השלום תל אביב.

בנק הפועלים המסחרי.

אגף משכן בבנק הפועלים.

בנק לאומי למשכנתאות.

בנק משכן היחידה העסקית.

בנק משכן - רשימה מצומצמת של מחלקת הגביה לנכסים בכינוס נכסים.

בנק מזרחי, בנק איגוד, בנק אוצר לחייל, בנק טפחות, בנק מרכנתיל דיסקונט, בנק דיסקונט.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "שהם".

הועדה המקומית לתכנון ובניה "אשדוד".

הועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים".

הועדה המקומית לתכנון ובניה "ראש העין".

- 1 -

1 נשוא חוות הדעת

נשוא חוות דעת זו הינה דירה הרשומה כתת חלקה 5 כניסה ב' בבניין מגורים משותף הבנוי על חלקה 3 בגוש 7128 המצוי ברחוב סמטת במעלה 3, שכונת קריית גיורא, אור יהודה (להלן "הדירה").

2 מטרת חוות הדעת

2.1 נתבקשתי ע"י כבוד השופטת קרן גיל לחוות את דעתי המקצועית כשמאי מקרקעין ולאמוד את השווי הנוכחי של הדירה הנדונה כריקה, פנויה וחופשית מכל שעבודים וזכויות כלשהן לצד שלישי כלשהו וכן את גובה דמי השכירות החודשיים, החופשיים והראויים שיש לשלם עבור השימוש בה למועד הקובע כפי שנקבע בהחלטת בית המשפט.

2.2 שווי הדירה הנדונה אמור לבטא את מחירי השוק החופשי שניתן יהיה לצפות להם ממכירתה בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון", ללא אילוצין, לאחר חשיפה סבירה של הדירה בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

2.3 גובה דמי השימוש החודשיים, החופשיים והראויים בדירה הנדונה אמורים לבטא את מחירי השוק החופשי שניתן יהיה לצפות להם מהשכרתה בעסקת "שוכר מרצון ממשכיר מרצון", ללא אילוצין, לאחר חשיפה סבירה של הדירה בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה בתקופה הנדונה ובמצבו הפיזי הנוכחי.

2.4 שומה זו מיועדת לשימוש והסתמכות מזמיני חוות הדעת ובית המשפט בלבד, השימוש בשומה אסור ע"י כל אדם/גורם אחר, השומה אסורה לשימוש עבור כל מטרה אחרת לרבות השימוש בשומה כבטוחה לאשראי בנקאי ו/או משכנתא בין היתר משום שהשומה אינה ערוכה עפ"י תקן 19 כמתבקש לשומות לביטחונות.

3 התאריך הקובע לחוות הדעת - לעניין השווי - מועד החלטת בית המשפט 11/6/24 לעניין השכירות - חודש נובמבר 2022 ואילך

4 תאריך הביקור בדירה

הביקור בדירה נערך ע"י הח"מ בתאריך: 24 / ספטמבר / 2

- 2 -

5 פרטי רישום וזיהוי הדירה והמצב המשפטי

- לצורך ביצוע חוות הדעת הוצגו ועיינתי במסמכים הבאים:
 - החלטת כבוד השופטת קרן גיל מיום 19/6/24
 - פלט נסח מקרקעין מספר 102945 מיום 14/7/24 שהופק באינטרנט שאינו מאושר או העתק רישום
 כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 התקנות והנהלים שעל פיו.
 - תשריט בית משותף

תיאור הנכס : דירת מגורים
כתובת : רחוב סמטת במעלה 3, שכונת קריית גיורא, אור יהודה

הבעלות :

1/7	058401175 ת.ז.	שושן תמר
1/7	056554553 ת.ז.	פרץ אורנה
1/7	55591481 ת.ז.	דוד אילנה
1/7	54258207 ת.ז.	משה מרדכי
1/7	053516878 ת.ז.	מוסה אלי חי
1/7	023558745 ת.ז.	משה קובי
1/10	035897644 ת.ז.	מוסה אושרת
1/70	324174911 ת.ז.	מוסה אופק
1/70	2149688361 ת.ז.	מוסה שלו יחזקאל
1/70	218023703 ת.ז.	מוסה יהלי

גוש : 7218

חלקה : 3

כניסה : ב'

תת חלקה : 5

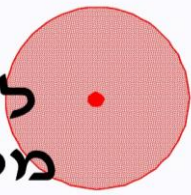
השטח הרשום : 87.10 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף 1/8

קומה : קרקע

משכנתאות : לא מצוין

תקנון : מוסכם

הצמדות : אין



- 3 -

הערות בנסח

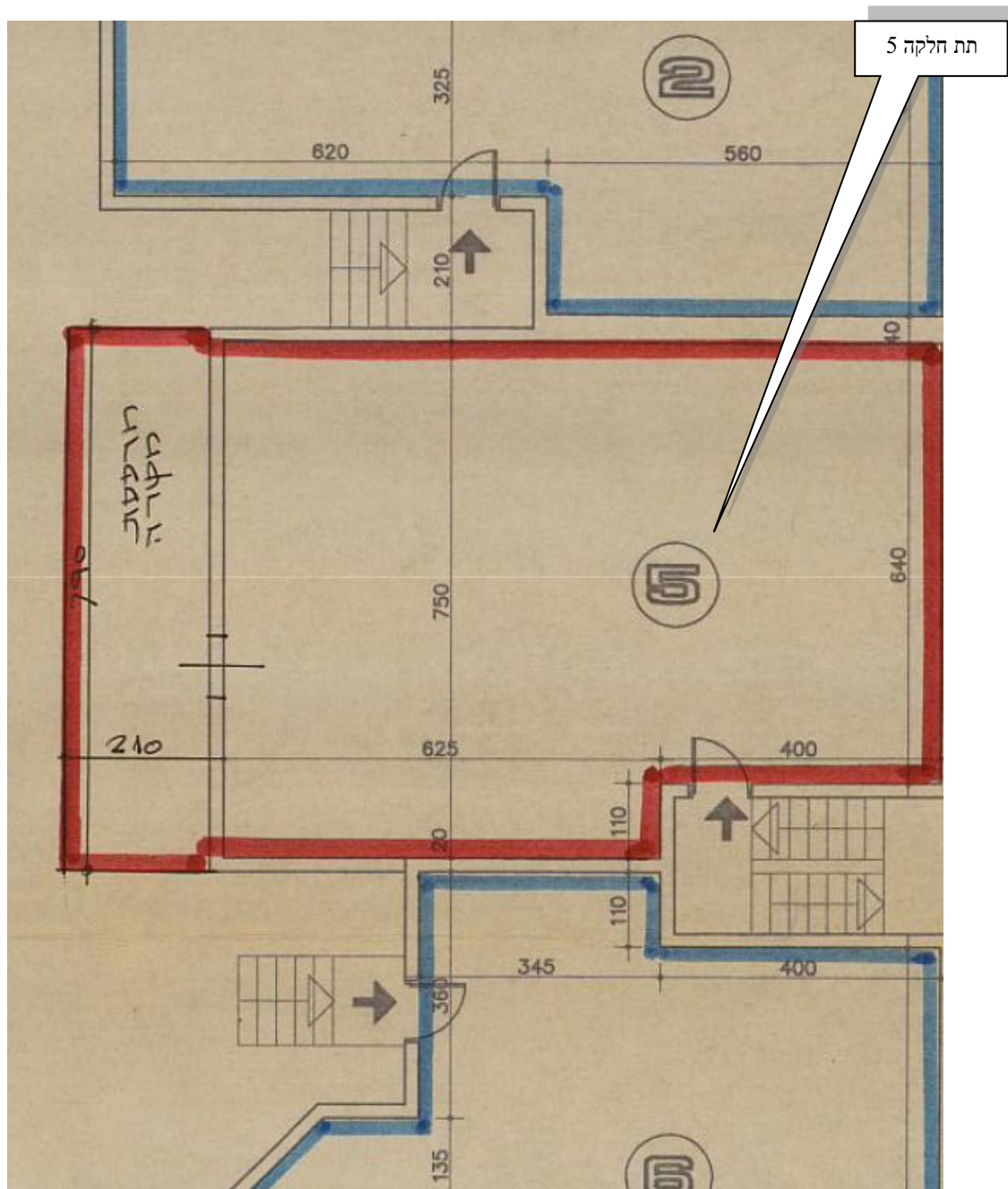
1. הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל
2. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת א. דורי (אור יהודה) בע"מ ח.פ. 514348333 -
לא הוצג בפנינו הסכם פינוי בינוי
3. הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד מייזליק תמר מס' זיהוי 19664 - מס' תיק
33983-08-23 מיום 6/6/23 בית משפט לענייני משפחה ת"א

הערות

1. אין בתיאור המצב המשפטי להוות חוות דעת משפטן, הח"מ איננו משפטן והנתונים המשפטיים שהוצגו בפני הינם לצורך הכנת השומה, במידה וקיימים מסמכים שלו הובאו לידיעת ח"מ יתכן ויהיה בהם כדי לשנות את הערכה.
2. פרטי הרישום והבעלות בהתאם למסמכים שהוצגו בפני ואין ציונם על ידי מהווה תחליף לבחינת נסח רישום ו/או הסכם שיתוף בין הבעלים, על כל בעל עניין בדירה לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות הזכויות המשפטיות.



זיהוי הדירה בהתאם לתשריט הבית המשותף



6 תיאור הסביבה, החלקה, הבניין והדירה

6.1 תיאור הסביבה

הסביבה והאזור בו ממוקמת הדירה נשוא חוות הדעת בבניין בקטע רחוב שקט בשכונת קריית גיורא באור יהודה באזור התחום בין הרחובות כדלקמן:

מצפון : רחוב יקותיאל אדם

מדרום : רחוב העצמאות ושדרות בן גוריון

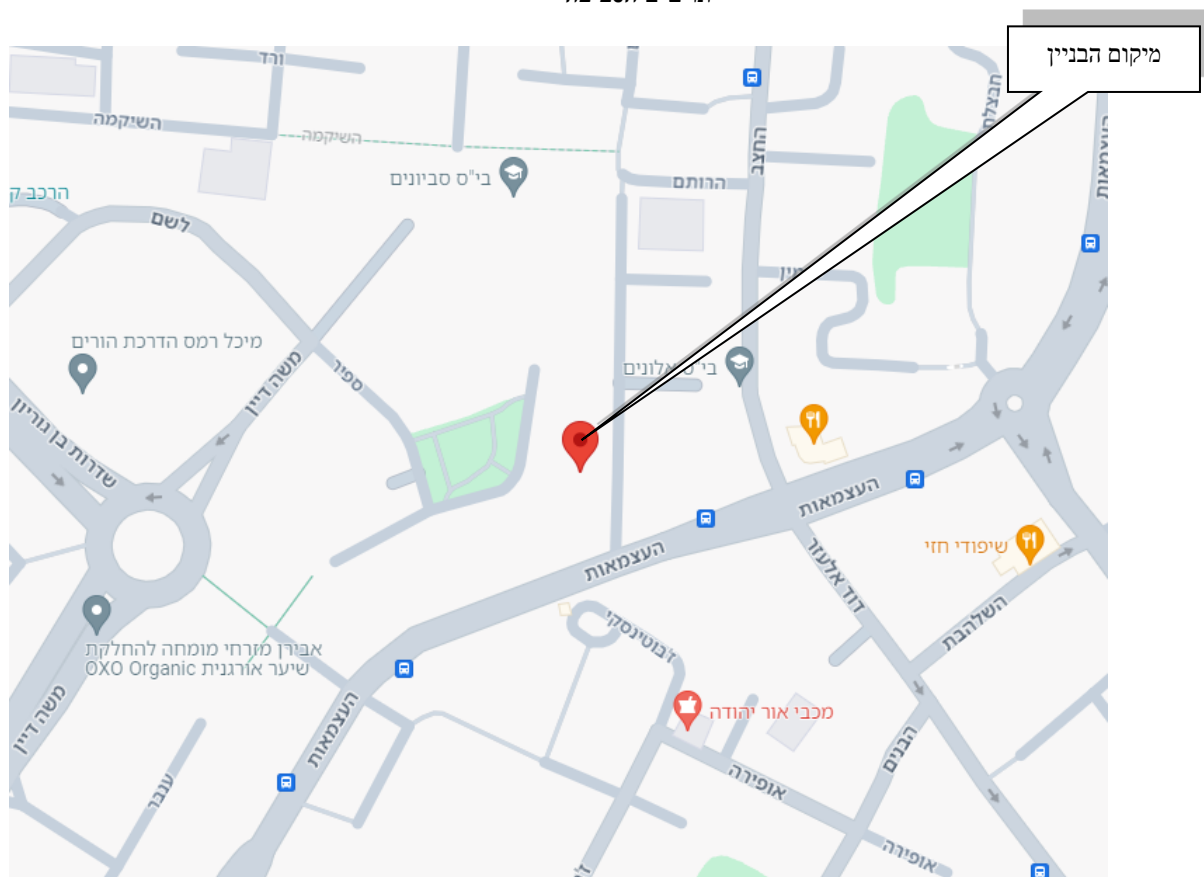
ממזרח : רחוב העצמאות

ממערב : שדרות בן גוריון

רחוב סמטת במעלה הינו רחוב פנימי בשכונה המסתעף מרחוב העצמאות מדרום עד לקטע ללא מוצא מצפון, הנסיעה בו דו סטרית והחנייה מותרת מצד אחד של הכביש והוא מאופיין בבנייני מגורים בבנייה רוויה שניבנו לפני עשרות שנים ובית ספר.

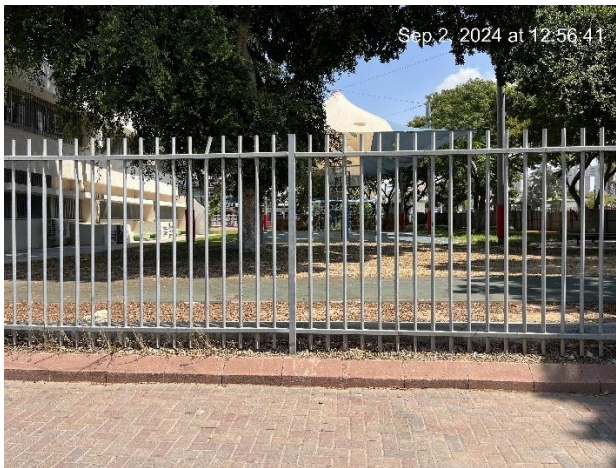
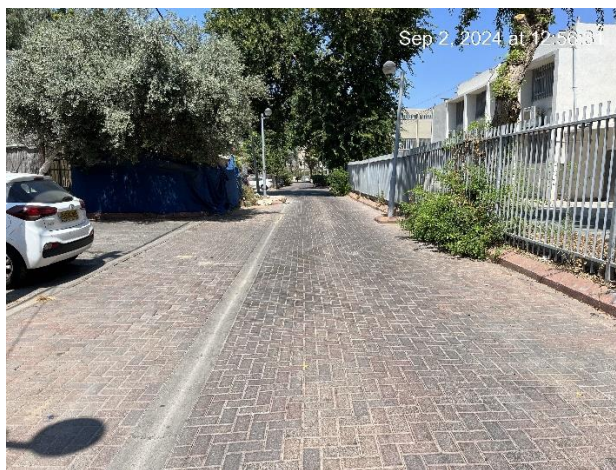
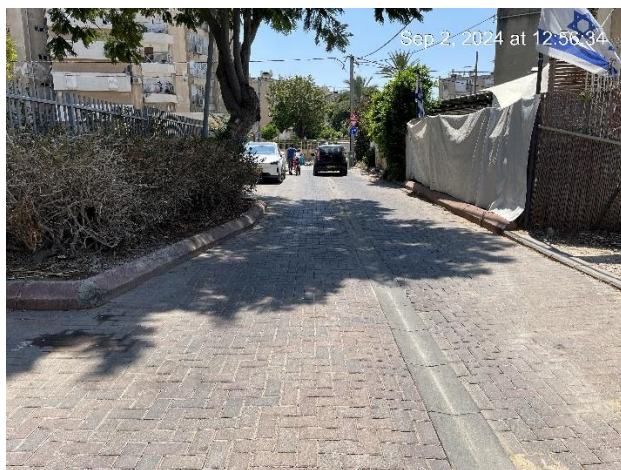
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות, בניהם, כבישים סלולים, אספלט, מדרכות אבנים משולבות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת.

תרשים הסביבה



- 6 -

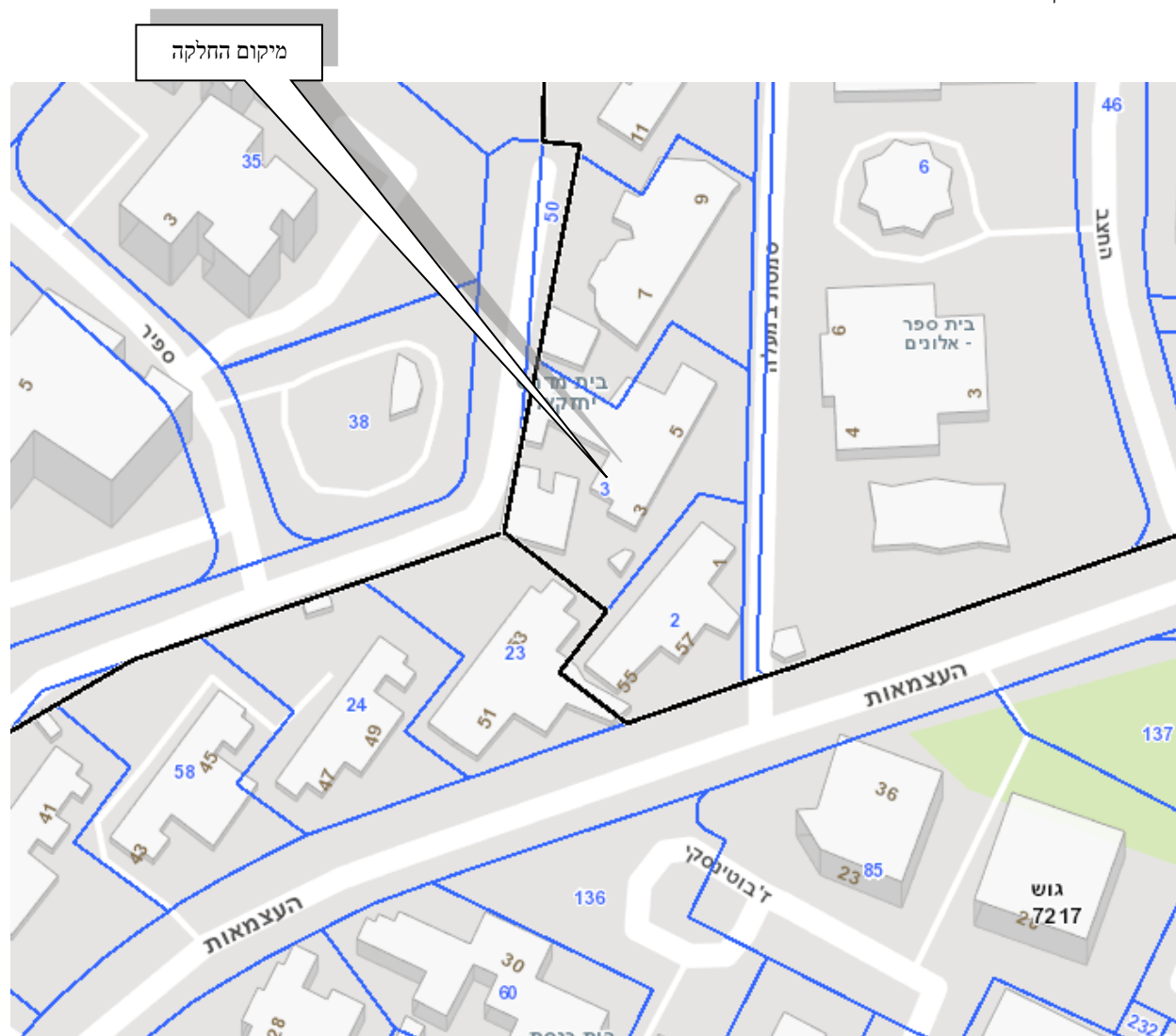
סביבת הדירה



- 7 -

6.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 3 בגוש 7218 ששטחה הרשום 1,549 מ"ר בעלת צורה לא רגולרית הגובלת מצפון בחלקה עליה בנוי בניין מגורים משותף, מדרום בחלקה עליה בנוי בניין מגורים משותף, ממזרח בחלקה עליה בנוי בית ספר וממערב ברחוב ספיר ומעברו בגינה ציבורית. פני החלקה מישורים.

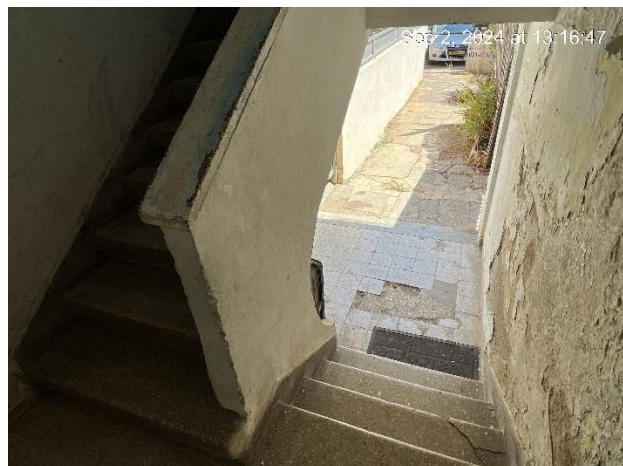
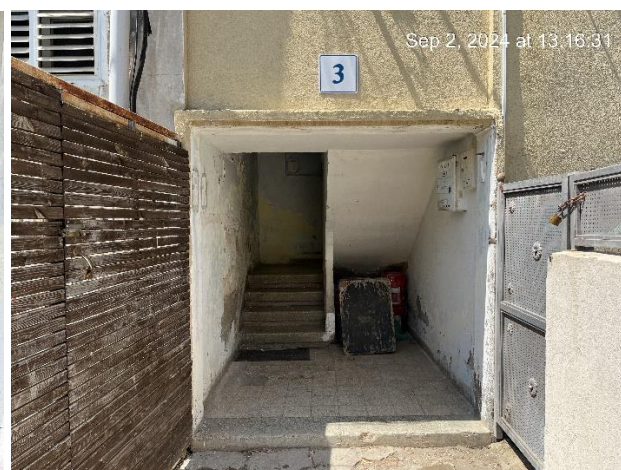


- 8 -

על החלקה בנוי בניין מגורים משותף שניבנה לפני למעלה מ- 50 שנים משלד בטון מזוין, קירות בלוקים מחופים טיח חוץ וגג בטון שטוח, הבניין כולל קומה אחת מעל קומת קרקע ומונה בסה"כ 8 יח"ד ב- 2 כניסות, בכל כניסה 4 יח"ד.

בבניין אין מעלית נוסעים.

פרטי הגימור של הרכוש המשותף ברמת גמר סטנדרטית, מקורית ומיושנת (רצ"ב תמונות). מצב התחזוקה שוטף : בינוני - נמוך.



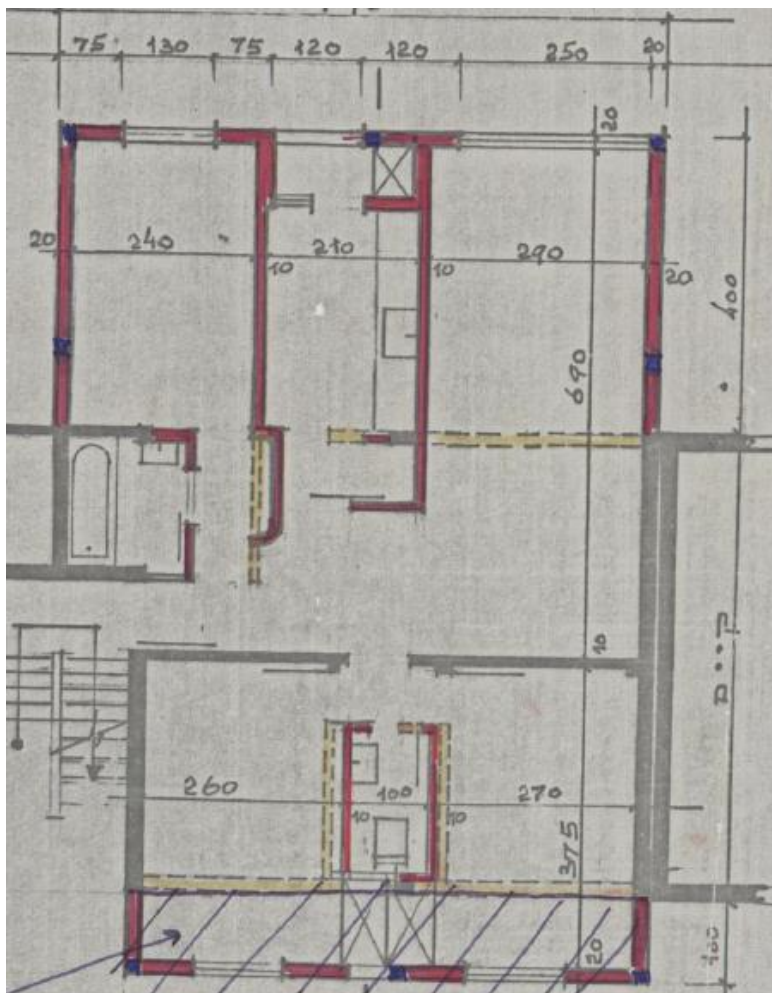
6.3 תיאור הדירה

הדירה נשוא חוות הדעת ממוקמת בקומה הקרקע ופונה בחזיתה לעורף, כיוונים מזרח ומערב. הדירה ששטחה 83.63 מ"ר בהתאם לתוכנית היתר להרחבה (בפועל מידות פנים בחלקן אינן תואמות את תוכנית ההיתר, בפועל שטח הבינוי הקיים מקורב לתוכנית) כללה בהתאם לתוכנית ההיתר 3.5 חדרים ומחולקת פונקציונאלית לחדר מגורים, 1.5 חדרי שינה, הול המשמש כחדר ללא חלון, מטבח, חדר רחצה ושירותים, מרפסת מקורה שלא בהתאם להיתר הבנייה ותא שירותים לא פעיל.

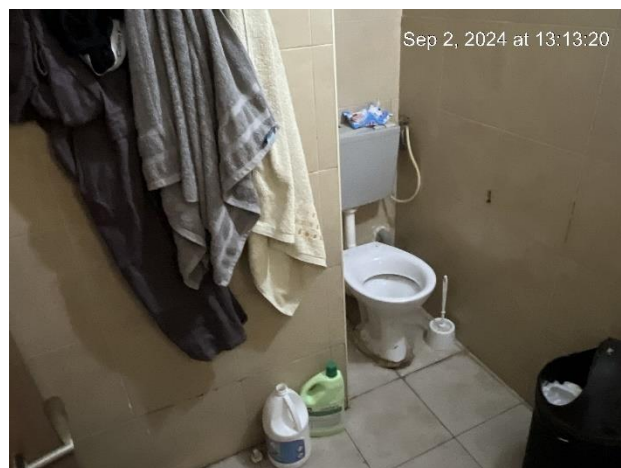
הכניסה לדירה מחדר המדרגות בבניין נסגר והכניסה לדירה הינה מהחצר העורפית שגודרה ונוכסה כחלק מהשימוש בדירה שאיננה הצמדה אלא מהווה חלק מהרכוש המשותף ונבנה בה מחסן שלא בהתאם להיתר הבנייה.

עבודות הגמר ברמה סטנדרטית, מקורית ומיושנת.
כללית בדק הדירה ומצב התחזוקה השוטף : בינוני - נמוך.

תרשים הדירה מתכנית ההיתר



- 10 -



- 11 -



7 הרקע התכנוני ורישוי הבנייה

החלקה עליה בנוי הבניין הנדון מצוי בתחום הועדה המקומית לתכנון ובנייה אור יהודה וחלות עליה תכניות בניין עיר וזכויות הבנייה כפי שמפורט בדף המידע שבאתר הועדה :
(על הנכס יתכן וחלות תכניות בנין עיר נוספות מעבר לאלה שפורטו לעיל, התכניות הנוספות פחות רלוונטיות למטרת השומה לכן לא הוזכרו, אין להסיק מכך שאין לתכניות אלו משמעות וחשיבות אחרת פירוט התקנון חלקי בלבד בהתייחס לרלוונטיות למטרת השומה, זכויות הבנייה המתוארות כדלקמן הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכנית בנין עיר בתוקף, למועד עריכת השומה ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה, למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה תתבררנה זכויות הבנייה באופן סופי).

תעודות זהות של הנכס:

גוש: 7218
מגרש: 1001 תב"ע קובעת מגרש: 555-0579300

שטח מגרש מחושב גרפית: כ- 3812 מ"ר

המגרש הינו איחוד של:

גוש	7218	חלק מחלקה	2	שטח חלקה רשומה	922
גוש	7218	חלק מחלקה	3	שטח חלקה רשומה	1549
גוש	7218	חלק מחלקה	4	שטח חלקה רשומה	1436
גוש	7218	חלק מחלקה	5	שטח חלקה רשומה	1673

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום הפקדה	פרסום תוקף	י.פ. תוקף
מאא / במ / 2 (156)	שכונת נווה סביון אור יהודה	28/08/2023	3956	
555-0579300	מאא/מק/2/541 תוכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות אור יהודה"	16/02/2020	10/02/2021	12072
555-0473405	מאא/1001 הצבת סוככים עונתיים לבתי אוכל באור יהודה	20/09/2018	12/06/2019	8288
552-0284398	מאא/541 התחדשות עירונית - מתחם רחוב העצמאות אור יהודה	26/08/2015	01/09/2016	7333
מאא / 100	תכנית מתאר מקומית אור-יהודה	27/05/1977	03/11/1983	10853
3 / 55 / 2	תכנית שיכון ציבורי מס' 3/55/2	06/03/1975	11	
3 / 55 / 1	תכנית שיכון ציבורי מס' 3/55/1 - אור יהודה	28/06/1967	18	

תכנית ראשית:

יעוד: מגורים ד' מתכנית: 555-0579300

נתוני תכנון עיקריים:

שימושים מותרים:

[מתכנית: 555-0579300]

מגורים, חדרי מדרגות ומעליות, ח. טכניים, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6.0 מ"ר, מבואות כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים, שימושים לגני ילדים ומועדון יום, שימושי קהילה וחינוך (הוראות בסעיף "הוראות בינוי").

[מתכנית: 555-0579300]

הוראות לשימושים



הוראות בינוי :

א. 20% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח עיקרי של עד 68 מ"ר + שטח לממ"ד.
יח"ד הקטנות יפוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים.

ב. מגורים בתאי שטח 101-112 :

קומת מרתף : יותרו השימושים הבאים : חניונים ודרכי גישה (יותר חיבור מרתף חניה בין מגרשי המגורים של אותו מתחם ובין מתחם למתחם). חדרי מדרגות ומעליות, מחסנים לדיירים אשר שטחם לא יעלה על 6.0 מ' נטו, מחסן משותף, חדרי טכניים מאגרים וכו'.

קומת קרקע : יותרו השימושים הבאים : מבואת כניסה, מועדון דיירים וחדר כושר, מחסן משותף, ח.טכניים והנדסיים, חדרי מדרגות ומעליות, דירות מגורים עם גינות צמודות לדירות ופרגולות. קומת מגורים טיפוסית : יותרו השימושים הבאים : דירות מגורים, חדרי מדרגות ומעליות, מרפסות וגינות פרטיות לדיירים, מרפסות גג, פרגולות.

קומה 1 : בנוסף לשימושים המצויינים בקומה טיפוסית יותרו מועדון דיירים וח. כושר. בכל המפלסים : מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.

ג. מגבלות בניה לגובה :

גובה הבנינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ובטבלת מגרשים וזכויות בנייה.
הגובה האבסולוטי יכלול את המתקנים הטכניים, מתקנים סולריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות והכל בתנאי שיעמדו בגובה המקסימלי האבסולוטי המותר עפ"י תמ"א 2/4 שהינו +86 מ' מעל פני הים.

ד. עיצוב אדריכלי :

בהתאם לסעיף "הוראות נוספות" להלן "הוראות נוספות".

מס' יח"ד למגרש	-	62	[מתכנית : 555-0579300]
פיזור יח"ד קטנות - בהתאם לסעיף הוראות "הוראות בינוי" (א').			
מס' יח"ד לדונם	-	15	[מתכנית : 555-0579300]
גודל מגרש	-	4155 מ"ר	[מתכנית : 555-0579300]
צפיפות יח"ד לדונם	-	43 יח"ד	[מתכנית : 552-0284398]
סה"כ שטח בניה	-	14428 מ"ר	[מתכנית : 555-0579300]
לבנין 101 14428 מ"ר.			
לבנין 102 14658 מ"ר.			
לבנין 103 14518 מ"ר.			
אחוזי בניה כוללים	-	347 אחוז	[מתכנית : 555-0579300]
347% לבנין 101.			
353% לבנין 102.			
349% לבנין 103.			
שטח בניה עיקרי מעל הקרקע	-	7640 מ"ר	[מתכנית : 555-0579300]
שטח שירות מעל מפלס כניסה	-	3410 מ"ר	[מתכנית : 555-0579300]
שטח שירות מתחת מפלס הכניסה	-	3378 מ"ר	[מתכנית : 555-0579300]
לבנין 101 3378 מ"ר.			
לבנין 102 3608 מ"ר.			
לבנין 103 3468 מ"ר.			
*מרתפים לצרכי שטחים משותפים לדיירי הבית, לחניונים, לחדרים טכניים וכן למחסנים לדיירים.			

[מתכנית : 555-0579300]

הערה ברמת הטבלה

1. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.
2. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מתחת לקרקע בין תאי השטח השונים - מותנה בהסכמת בעלי הזכויות בתאי השטח הנ"ל וניוד זה לא יהווה שינוי לתכנית.
3. תינתן אפשרות לנייד שטחים עיקריים לתת הקרקע ושטחי שירות מתת לקרקע למעל הקרקע.
4. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות.
5. קביעת אפשרות לנייד שטחים עיקריים לתת הקרקע ושטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע.

[מתכנית : 555-0579300]

17

-

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת

[מתכנית : 555-0579300]

3

-

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת

[מתכנית : 555-0579300]

חניה:

- א. תקן החנייה יהיה עפ"י התקן התקף הארצי לעת מתן היתר בניה, לרבות תקן לרכב דו-גלגלי.
- ב. החניה למגורים תהיה חניה תת קרקעית בלבד בתחום המגרשים, ומתחת לדרך בתאי שטח מספר 610,611 וזאת בכפוף להסדרה קניינית מתאימה.
- ג. חניות אורחים יקבעו ע"פ 15% מסך יח"ד בתכנית, חניות שלא ניתן יהיה להקימן בתת הקרקע ימוקמו במפלס הקרקע, החניות העיליות תהיינה חניות נטועות (1 עץ צל ל-3 חניות).

[מתכנית : 555-0579300]

סטיה

1. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
2. צירוף שטח המרפסות ו/או הגינות התלויות לשטח הדירה תהווה סטייה ניכרת.

[מתכנית : 555-0579300]

אחוז

20

-

תכנית

[מתכנית : 555-0579300]

קוי בנין:

- א. קווי הבנין מסומנים בתשריט.
- ב. יותרו קווי בנין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש ובתנאי שקומת הכניסה לא תעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה שבכניסה למבנה, כל זאת מותנה בפתרון להחזרת מי נגר עילי, כמפורט בסעיף "ניהול מי נגר" להלן.
- ג. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע בחזית הבנין ובאזור הכניסה.
- ד. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין.

[מתכנית : 555-0579300]

מ'

2

-

קו בנין צידי-ימני

לבנין 101.

[מתכנית : 555-0579300]

מ'

1

-

קו בנין צידי-שמאלי

לבנין 103.

[מתכנית : 555-0579300]

מ'

0

-

קו בנין קדמי

[מתכנית : 555-0579300]

מ'

4

-

קו בנין אחורי

לבנין 101

[מתכנית : 555-0579300]

מ'

86

-

גובה בנין

הגובה הינו גובה אבסולוטי, הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה הינו +86 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו. במקרה של סתירה בין מס' הקומות והגובה המותר על פי התשריט יגבר הגובה הקבוע בתמ"א 2/4.

[מתכנית : 555-0579300]

גובה מבנה ו/או בטיחות טיסה

רשות התעופה האזרחית :

א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
ג. תנאי למתן היתר בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ה. תחום התכנית נמצא בתחום מ"מ 1 ומ"מ 2 היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות לתמ"א כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספחים האקוסטיים לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבניה.
הנחיות משרד הביטחון:

א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.

העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון בפקס ו/או מייל.

[מתכנית: 555-0579300]

גגות:

גגות:

א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

ב. לא תותר התקנת תרני אנטנות על הגגות אבל תותר הקמת אנטנת צלחת.

ג. תותר בנית קומה טכנית על הגג ובתנאי שגובהה לא יעבור את הגובה המורשה (+86).

ד. במידה ויותקנו קולטי שמש על הגגות יוסתרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

ה. יותר להתקין מערכות חשמל סולריות וכן מתקנים לאגירה וטיהור מים.

[מתכנית: 555-0579300]

עיצוב ארכיטקטוני:

חזיתות:

א. חומרי גמר - חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים עמידים באישור מהנדס הועדה המקומית כדוגמת: אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/או חומר עמיד אחר.

ב. צנרת גלויה - כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד או במסתורי הכביסה.

צנרת ע"ג קירות חיצוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. מזגני אויר - לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבניינים.

פתרון מיזוג האוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.

ד. פרגולות:

1. גינות, מרפסות, מרפסות גג תיתכנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד.

2. הפרגולות ייבנו ממתכת ו/או עץ ו/או בטון בשילוב החומרים הנ"ל בתכניות הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3. לא תותר הוספת סוככים ("מרקיות") בחזיתות הבניינים.

ה. חדרי שנאים אשר יבנו בנפרד ולא בתוך בנייני המגורים, יחופו בחיפוי אבן הזהה לחיפוי המבנים.

[מתכנית: 555-0579300]

חומרי חפירה ומילוי

אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.

[מתכנית : 555-0579300]

זיקת הנאה

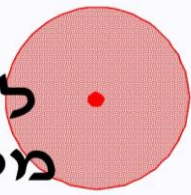
- א. תשמר זכות מעבר להנחת תשתיות חשמל ותקשורת, ביוב ו/או ניקוז וכו', דרך המגרשים בכל היעודים.
- ב. תשמר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל בכניסות לרמפה ובתת הקרקע לדיירי המתחמים.
- ג. יותר מתן פתרונות חניה במגרשים סמוכים (חניות למגורים של מגרש אחד במגרש מגורים סמוך), בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה ובכפוף לכל דין.

[מתכנית : 555-0579300]

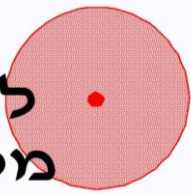
תנאים למתן היתר בניה:

1. טיפול באסבסט:
על מגיש הבקשה לצרף אישור של מהנדס או אדריכל הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (על פי סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח נ 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט - יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ- 50 מ"ר, יצורף לאישור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט האם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים), לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכדומה). הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.
2. חדרי אשפה:
יש להקים חדר אשפה בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבנין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות. חדרי האשפה כמפורט לעיל, יהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח/היתרי בניה.
3. אקוסטיקה:
תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הוא עמידה בחוראות המחייבות לבניה אקוסטית לשימושים המותרים באזור בתחום מ"מ 1 ובהתאם לדרישות שנקבעו בתמ"א 2/4.
4. מניעת מטרדים ומפגעים:
תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פסולת בניין:
תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת בניין - ממנו תגזרנה הוראות בהיתר בניה בדבר גריסה, מיחזור ופינוי.
6. ניקוז:
תנאי להיתר, הגשת תכנית פיתוח מפורטת לרשות ניקוז ירקון.

1. כמפורט בסעיף "תנאים למתן היתר בניה" בתכנית הראשית 552-0284398 למעט ביטול סעיף 1 בנושא הכנת תכנית איחוד וחלוקה שבוצע בתכנית זאת.
2. היתרי בניה למתחם מבני ציבור, לתאי שטח 301, 302, 303 יוצאו וללא כפיפות להוצאת היתרי בניה למגורים ו/או הכנת תצ"ר לכל התכנית. תתאפשר הכנת תצ"ר חלקי רק למבני ציבור.
3. תנאי למתן היתר בניה במגרש 304 הכולל ניווד שטחים ממגרש 303 יהיה הריסה בפועל של מבנה מגורים בחלקה קיימת מס' (מצב נכנס).
4. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מגרש ו/או מתחם בתכנית יהיה תשלום ופירעון בפועל של החלק היחסי של המגרש לפי יחס יחיד שמומשו בו מכלל התכנית מתוך סה"כ תשלום האישון הכספי המגיע לעירייה מכלל בעלי הזכויות בתכנית.



1. לא יוצא היתר להריסת מבנה מגורים אלא בכפוף להוצאת היתר הבניה לבניין מגורים חליפי.
 2. לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ה, 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית איחוד וחלוקה.
 3. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות.
 4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 4. לא יוצא היתר בנייה לתכנית זו למעט היתר בניה לביצוע הריסה, אלא לאחר הגשת התכנית הבאות למתחם אחד שלם ואישור הועדה המקומית.
 5. לא יוצא היתר בניה להריסת מבנה מגורים אלא בכפוף להוצאת היתר בניה בו זמנית לבניין מגורים תחליפי.
- א. מסמך בינוי :
1. אישור תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכלול: 1. העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי הבנינים.
 2. תותר סטיה של עד 0.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת, כמצוין בתכנית הבינוי והפיתוח, אך לא מעבר לחוק.
 3. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.
 4. רשימת חומרי גמר של הבנינים.
 5. מיקום ח. שנאים.
- ב. מסמך פיתוח :
- אישור תכנית הפיתוח בקני"מ 1: 500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים, התכנית תועבר לקבלת חו"ד רשות הניקוז.
- התכנית תכלול:
1. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
 2. תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.
 3. פתרונות פינוי אשפה וגזם.
 4. מבני תשתית.
 5. פתרונות בוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה וכן חיבור מוצא הניקוז של המתחם למובל הראשי של אגן 3A
 6. פירוט חומרי גמר וחיפויים.
- ג. מסמך תשתית
- אישור תכנית התשתית (תאום מערכות) בקני"מ 1: 500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכנית הכבישים ותכלול את הנושאים הבאים:
1. מערך התשתיות (היבשות והרטובות).
 2. צוברי גז.
 3. תאורה.
 4. תיעול.
 5. טיפול במניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע על בסיס המופיע בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
 6. הציבורית למערכת התשתיות חיבורית.
 7. מבני תשתית
- ד. מסמך עיצוב אדריכלי :



- 18 -

1. תכנית עיצוב אדריכלי תוכן לכל מתחם בנפרד.
2. בתכנית ישמור רצף ארכיטקטוני לאורך רחוב העצמאות.
3. התכנית תאפשר ע"י מהנדס העיר ותהווה מסגרת לכל הבנינים הכלולים בו.
4. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות כלהלן:
 - א. העמדת הבנינים בהתאם להוראות תכנית זו.
 - ב. מפלס הכניסה וגובה הבנינים.
 - ג. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות, הכוללים: פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים והגגות כולל חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.
 - ד. עיצוב ופיתוח שטחים ציבוריים, גינות וחניות.
 - ה. התייחסות למיסעות והעמדת החניות לאורך רחוב העצמאות.

[מתכנית : 555-0579300]

הוראות בינוי:

מרפסות וגינות:

- א. יותרו מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לכל יחידת דיור.
- ב. יותרו גינות צמודות למרפסות בשטח ממוצע של 7 מ"ר לכל יחידת דיור, שטח הגינות הינו ייעודי לשימוש זה בלבד.
- ג. תישמר 1.5 מ' אדמה גנתית ממפלס הקרקע ועד גובה תקרת המרתף.

[מתכנית : 555-0579300]

סמכויות מיוחדות

1. מועדון וחדר כושר:

מועדון דיירים ו/או חדר כושר ימוקמו בקומת הקרקע או בקומה 1.

2. ניוד שטחים:

- א. יותר ניוד שטחי בניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים ובתנאי שלא יומרו שטחים משירות לעיקרי.
- ב. יותר ניוד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממגרש המגורים נשוא הבקשה ובתנאי שקיימת הסכמה בין היזמים.
- ג. יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים ממגרש למגרש.

3. תוקף לתכנית:

במידה ולא יוצא היתר בניה ראשון לבנין מגורים בשלמותו והחלה הבניה בתוך 10 שנים, תתבטל התכנית ועל המקרקעין תחול התכנית המאושרת.

[מתכנית : 555-0579300]

מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו ע"פ שלביות הבניה בנספח "שלביות הבניה והבינוי".

[מתכנית : 555-0579300]

היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

[מתכנית : 555-0579300]

הפקעות לצרכי ציבור

בהתאמה לסעיף 26 לחוק, השטחים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש הועדה המקומית.

[מתכנית : 555-0579300]

איכות הסביבה:

א. כללי:

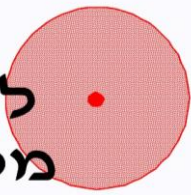
בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

ב. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.

ג. פסולת בנין:

מיקום שפכי עפר ופסולת בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות ומשרד לאיכו"הס.



הטיפול בפסולת בנין, בכפוף להחלטות הועדה המחוזית ובהתאם לכתוב בפרק 9 ב"תכנית אב לפסולת בנין מחוז ת"א", או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם. פינוי פסולת הבניין יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (תיקון מספר 5) התשנ"ח 1998, לקביעת תנאים בדבר דרכי פינוי המתוכננים של פסולת הבניה אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בניה, במהלך העבודה ומיד לאחר השלמתה. אין לגרוס את פסולת הבניין באתר ההריסה. יש לפנות את פסולת הבניין לתחנת מעבר בה תתבצע פעולת גריסה.

ד. בניה ירוקה :

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון : מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצ"ב, ע"פי ההנחיות התקפות לאותה עת ובהתאם להחלטות הועדה המחוזית לעידוד בניה ירוקה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ה. פינוי אשפה :

בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ו. יש למנוע מטרדים סביבתיים בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.

ז. חניונים :

1. יש להעדיף אוורור טבעי ועל וחסכוני ע"י מתן פתחי אוורור בפתחים הנדרשים ע"פ המשרד להגנת הסביבה.

2. מומלץ לבצע חישוב פיזור מזהמים ובהתאם הנחיות לגבי גובה ארובות הפליטה המינימלי ולגבי מערכת האוורור והגלאים, דרישה למניעת מטרדים לסביבת החניון ממערכת האוורור (איכות אוויר ורעש) וממערכת בקרת הכניסה והיציאה מהחניון, ותכנית ניטור לאיכות האוויר בחניונים ובסביבתם לאחר ההפעלה על מנת לוודא עמידה בדרישות.

שמירה על עצים בוגרים

[מתכנית : 555-0579300]

1. עצים להעתקה, לשימור ולכרייתה ע"פ חוות דעת פקיד היערות כפי שמפורט בסקר עצים המצורף לתכנון זה כניספח מחייב. העצים להעתקה יועתקו בשטח התכנית בלבד.
2. שימור עץ מספר 357 עפ"י שני הנספחים הנכללים בסקר עצים בוגרים.
 - 2.1. הריצוף הסמוך לפתח הנטיעה של העץ ישופע כך שיאפשר זרימת מי נגר אל פתח הנטיעה. כמו כן, שפת פתח הנטיעה תהייה במישור הריצוף הסובב אותה ולא גבוה ממנו על מנת לאפשר זרימת מי נגר אל פתח הנטיעה.
 - 2.2. עץ מספר 357 אקליפטוס המקור שהוגדר לשימור מיוחד יוכן באופן הדרגתי לעבודות הבנייה. הכנה זו תחל חצי שנה לפחות לפני תחילת עבודות החפירה באתר ותכלול עבודות גיזום, דישון והשקייה. העבודות יבוצעו עפ"י הנחיות ובפיקוח אגרונום.
3. אין לבצע כריתת/העתקת העצים המומלצים בנספח, אלא לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. בעץ מוגדר לשימור- עבודות תחזוקה ונוף, וכן ביצוע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ-3 מ' מקצה העץ יתאמו עם אגרונום.

מי נגר

[מתכנית : 555-0579300]

כתנאי להיתר בניה יוכן נספח ניקוז, באישור רשות המים, לשטח התכנית המציג את הפתרונות לניקוז מי נגר עילי במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בנייה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית :

במגרש אשר בו יוותרו פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, יותקנו מתקני החדרה באישור רשות המים כתנאי להיתר בניה, כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. בנוסף יבוצעו אמצעי שימור מי נגר בשטח הציבורי הסמוך למגרש כמופיע בנספח הניקוז.

יינקטו הפתרונות להשהיית הנגר העילי ולהעשרת מי תהום. בהתאם לתנאי השטח כמו : בצו שטחים מגוונים במקסימום אפשרי ועל גבי מצעים חדירים. הפניית המרזבים אל השטחים המגוונים, תכנון חצרות מגוונות מתחת למפלס השבילים, תכנון השטחים המגוונים והשטחים הפתוחים באופן המאפשר קליטה והשהייה נגר עילי לזמנים קצרים,

תוך הכוונת נגר עילי אליהם. התכנון ישאף שעודפי הנגר במגרש לא יעברו למשנהו. במגרשים שבהם לא ניתן לישים אמצעי שימור נגר בשל חניון תת קרקעי, יבוצעו אמצעי השימור, בשטח ציבורי הסמוך למגרש כמופיע בתכנית, רק עודפי נגר ייצאו למערכת העירונית.

שימוש בצנרת מחוררת להובלת מי נגר. תכנון משטחי החניה וחצרות הבתים ומדרכות מחומרים חדירים ורצוי בשילוב עם גינון מונמך.

הפרדת מערכת התיעול בכבישים ככל האפשר. תוצג הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב. יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האיזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.

כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

[מתכנית : 555-0579300]

ביוב, ניקוז, מים ותברואה

- א. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש.
- ב. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב כחוק, ואז הצגת פתרון התחברות למערכת הקיימת בכפוף לאישור משרד הבריאות.
- ג. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה ובאופן שיבטיח פתרון ביוב גם ליחיד האחרות שתיבנה במתחם.
- ד. לא יוצא היתר בניה במתחם התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים לבנין, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

[מתכנית : 555-0579300]

תשתיות:

- א. חשמל, תאורה, טלפון וטל"כ: כל המערכות תהיינה תת קרקעיות, לרבות מתח גבוה, כאשר ח. השנאים יהיו תת קרקעיים. במידה שיוכח שאין אפשרות הנדסית למקמו בתת הקרקע, יידרש אישור הוועדה המקומית למיקומו מעל הקרקע, בתחום הדרך או בשצ"פ.
- ב. תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים למעבר תשתיות ביוב + ניקוז בתחום כל מגרש.
- ג. מתקנים הנדסיים בשטחי ציבור בשימושים התואמים שכונת מגורים.

[מתכנית : 555-0473405]

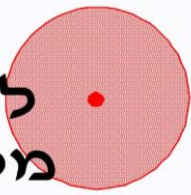
סוככים עונתיים

- א. עפ"י תכנית מאושרת ובנוסף הקמת סגירות עונתיים בבית אוכל.
- ב. בשטח הסגירה העונתית תותר הצבת שולחנות וכיסאות לשימוש לקוחות בית האוכל. תותר הצבת ציוד נוסף לשימוש בית האוכל כדוגמת תנורים ניידים, קופה ועוד. על הציוד הנוסף להיות נייד ולא קבוע.

[מתכנית : 555-0473405]

הוראות סוככים עונתיים

- א. תנאי להקמה
- א. הרשאה להקים ולהשתמש בסגירה עונתית : מותר להקים סגירה עונתית, כפי שתפורט להלן, בחזית הראשית של בית האוכל, בתנאים הבאים:
 1. הסגירה העונתית תוקם בחזית של בית אוכל הפועל על פי היתר בניה ורישיון עסק בתוקף.
 2. תותר הצבת הסגירה העונתית גם בתוך המגרש ובתנאי שלא יחול שינוי בקו בניין צידי והסוכך אינו מהווה הפרעה, להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
 3. סגירה עונתית שתוצב, כולה או חלקה, תפורק על כל רכיביה, עד למועד סיום עונת החורף.
- לאחר פירוק הסוככים אין לאחסנם במקום גלוי בתחום המגרש.
4. אישור הקמת הסגירה העונתית יהיה תקף לכל עונות החורף שיחולו בטווח זמן של



- שנה קלנדריאות מיום הוצאת האישור, או עד מועד פקיעת רישיון העסק, לפי המוקדם מביניהם.
5. לא פורק המבנה הזמני בתום עונת החורף, תעמוד הזכות למהנדס העיר לבטל את האישור בהודעה שתישלח לבעל העסק.
6. לא מולאו או הופרו אחד או יותר מהתנאים, דרישות והנחיות לסגירה עונתית, האישור לסגירה העונתית יבוטל לאלתר.
7. בתי אוכל הממוקמים לאורך דרך 461 יידרשו לחדש את האישור לסגירת העונתית מדי שנה, בכפוף לחוות דעת חוזרת של חברת נת"ע.

ב. אדריכלות

1. רוחב הסגירה העונתית לא יעלה על רוחב חזית העסק. בבית עסק פינתי ניתן להציב את סגירה העונתית בכל החזיתות הקדמיות. רק במקרים חריגים תתאפשר גמישות בהתאם להמלצת מהנדס העירייה לאחר ביקורת בשטח.
- הסוככים יוצבו מעל לשטח שלגביו יש לעסק רישיון תקף להעמדת שולחנות וכיסאות, לרבות שטח שהוגדר להצבת עציצים.
2. הצבת הסגירה העונתית תותר בתחום שטחים פרטיים וברצועות שצ"פ המפרידות בין הדרך למגרש המסחרי והמהוות חלק ממרחב הרחוב עפ"י הוראות תכנית זו.
3. א. התכנית לא תחול על מבנים שהוקמו שלא כדין וללא היתר בנייה.
- ב. תתאפשר הקמת סוככים עונתיים בשטחים ציבוריים פתוחים עבור בתי עסק למזון ומשקאות להם יש היתר להוצאת כיסאות ושולחנות. הצבת הסוככים תאושר רק בשטח עליו יש לעסק רישיון להצבת הכיסאות.
- בקשה להקמת הסוכך בשצ"פ תיבחן מדי שנה ע"י מהנדס העיר, או מי מטעמו, בהתאם לגודלו וייחודו של השצ"פ.
- ג. סוכך שהוצב יפורק על כל רכיביו, וזאת עד לתאריך סיום עונת החורף. אחסנתו לאחר הפירוק תתאפשר בשטח הפרטי, ובלבד שלא יראה מהשטח הציבורי.
- ד. אישור להצבת סוככים עונתיים הינו עונתי ויש לחדשו בכל שנה.
4. חלה חובה על בעל העסק ומפעיל בית האוכל להשאיר מעבר חופשי להולכי רגל בחזית העסק שבו מוצבים השולחנות והכיסאות. ולאפשר באופן קבוע מעבר חופשי לפתח הכניסה למבנה ולשמור תמיד על ניקיון השטח.
5. מותרת הצבת סגירות עונתיות, בתוך המגרש ואף מעבר לקו הבניין המותרים במגרש בכפוף להתאמה להוראות העיצוב שיאושרו על ידי הוועדה המקומית.
6. תותר הקמת סגירה עונתית גם במפלס שונה ממפלס הקרקע/הרחוב בכפוף לפתרון נגישות בעלי המוגבלויות.
7. בתחום הסגירה העונתית לא תתאפשר הצבת מבנים או מחוברים כלשהם.
8. בעל בית האוכל ימנע מהצבת רכב דו-גלגלי או מכשולים אחרים במעבר הציבורי ומשני צידי בית האוכל.

ג. אדריכלות

שטח הסגירה העונתית :

שטחי הבניה המותרים מכוח תכנית זו הינם בנוסף לזכויות הקיימות והינם רק לצורכי הצבת סגירות עונתיות לתקופת החורף בלבד, לפי תנאי התכנית ובכפוף לכלל דין. הצבת הסגירה העונתית לא תהווה תוספת לזכויות הקבועות בתכניות המאושרות.

ד. עיצוב אדריכלי

הנחיות עיצוביות :

עיצוב כללי :

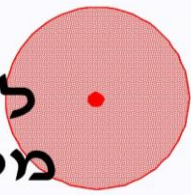
הסגירה העונתית תהיה מאופיינת בקווים ישרים ונקיים, וחזותה הכללית תשמור על מראה אחיד (חומרי ביצוע, איכות הביצוע ומראה כללי) לאורך הרחוב. הסגירה העונתית תוקם אך ורק מחומרים קלים ופריקים. מהנדס העיר רשאי להתיר עיצוב חריג לסגירה עונתית.

חומרים :

1. העמודים והקורות יהיו עשויים ממוטות ברזל מגולוונים וצבועים או ממוטות



- אלומיניום + זכוכית מחוסמת. קירות הסגירה העונתית יהיו עשויים מזכוכית מחוסמת עפ"י תקנים ישראלים.
- לפחות 80% משטח קירות הסגירה העונתית יהיו מזכוכית שקופה ומחוסמת. לא יותר שימוש ביריעות או כל חומר קל אחר. והכל עפ"י תקן ישראל. אין להשתמש בחומרים מחזירי אור (רפלקטיבים)
2. מסגרת הסגירה העונתית (הקונסטרוקציה) תעשה ממוטות מתכת מגולוונים וצבועים או מפרופיל אלומיניום או פרופיל בלגי. המסגרת תהיה ניתנת לפירוק מלא. (לא יותר שימוש במסגרת עץ).
3. עמודי התמיכה לסגירה העונתית יעוגנו לקרקע בצורה שתיצור פגיעה מינימלית בריצוף/כיסוי הקרקע.
4. קירות הסגירה העונתית יהיו אנכיים וישרים.
5. לסגירה העונתית לא יתווספו תמיכות ועיגונים מחוץ למישורי קירות הסגירה העונתית.
6. לא תתאפשר פתיחה כלפי חוץ של פתחים הקבועים בקירות הסגירה העונתית, למעט דלתות מילוט עפ"י הנחיות כיבוי אש או יועץ בטיחות.
7. חל איסור על ציפוי או הגבהה של המדרכה, במות עץ, דק עץ, דשא מלכותי או טבעי, משטחי בטון וריצוף השטח במרצפות השונות מהריצוף העירוני. בכל מקרה אין לעשות שום שינוי במדרכה העירונית.
8. צבע: דפנות וגג של הסגירה העונתית יהיו בגוון אחיד.
9. אדניות ועציצים: העמדת אדניות עם צמחיה מותרת, רק בתחום השטח המאושר ובצמוד לדפנות הסוכך העונתי, אין לחבר את האדניות למדרכה.
- ה. גגות
- גג הסגירה העונתית, למעט גגון שקיים עפ"י היתר, יותקן מחומרים קלים הזהים לאלה מהם מורכב הסוכך. הקירוי יהיה במישור אחד, ובזווית שלא תקטן מ-22 מעלות, יחסית לקו אופקי.
- חובה לסגור את שיפוע הגג בקרניז שיסתר את שיפוע הגג.
- ו. שילוט וסימון
- קרניז/כותרת הגגון תשמש כמקום היחיד לשילוט ופרסום העסק. לא יותר כל פרסום ושילוט מסחרי אחר.
- השילוט יתוכנן תוך השתלבות בחזות הבניין והסגירות העונתיות שבשכנתו או בסביבתו.
- גובה האותיות יהיה עד 66% מגובה הקרניז ומודפס על גבי הקרניז.
- ז. ביוב וניקוז
- לא יבוצע בתחום הסגירה העונתית.
- כל הצבה של סוכך תכלול פתרון ניקוז שיאפשר על ידי אגף ההנדסה לעת ביצוע העבודה.
- ח. חניה
- לא תידרש תוספת מקומות חניה בגין הקירוי שיאפשר לסגירה העונתית.
- ט. שימור
- כל בקשה לסגירה עונתית בבניין לשימור תובא לאישור ועדת השימור לאחר תאום ואישור מחלקת השימור.
- י. פיקוד העודף
- דרישות למיגון (ממ"ד, מקלט, ממ"ק וכד') יתבססו על המיגון הקיים בבניין.
- יא. מתקנים זמניים
- מתקנים בתחום הסגירה העונתית:



- 23 -

תותר התקנת תאורה פנימית והצבת מתקני מיזוג, אדניות וצמחיה בתחום הסגירה העונתית.
לא יוקם ולא יותקן על קירות הסגירה העונתית ומחוץ חלל הסגירה העונתית כל מתקן או מכשיר לרבות מזגני אויר ותאורה חיצונית.
אין לשלב תאורה בתוך המדרכה.
מתקני תאורה אם וככל שהצבתם תתבקש, יחוברו אך ורק למבנה הפריק שיוקם, וזאת באישור חשמלאי מוסמך.

יב. הנחיות מיוחדות

נגישות ובטיחות:

מבנה הסגירה העונתית ובית האוכל יהיו נגישים לכל בעלי המוגבלויות, יעמדו בדרישות בטיחות, כיבוי אש והמשטרה כולל דרכי גישה לרכב כיבוי והצלה, דרכי מילוט, פתחי מילוט וכו' בהתאמה לחוק תכנון והבניה ותקנותיו.
עצים:
לא תותר עקירת עצים לצרכי הקמת סגירה עונתית.
בבקשה להצבת סגירה עונתית שבתחומה מסומנים עץ/קבוצת עצים יש לפעול בהתאם לתיקון 89 לחוק תכנון והבניה התשס"ט, 2008. שמירה על עצים בוגרים.
מניעת מטרדים:
חל איסור להשמיע מוסיקה מחוץ לכותלי בית האוכל ו/או מחוץ לקירוי העונתי.
תותר הצבת רמקולים, מסך ומקרן זמניים בתחומי הסגירה העונתית שיופעלו על פי הוראות חוקי העזר העירוניים.
בעל בית האוכל ינקוט בכל האמצעים כדי למנוע רעש והפרעות מפעילות העסק, כולל מניעת רעש מקהל ממתין.

יג. תנועה

א. לאחר הקמת הסוככים תישאר רצועת הליכה פנויה ממכשולים ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ'.
ב. בסמכות מהנדס העיר, או מי מטעמו, לדרוש כי רוחב המדרכה הפנויה יהיה רחב מ- 2.5 מ' לפי שיקול דעתו.

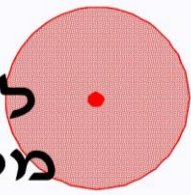
[מתכנית : 555-0473405]

הוראות נוספות לסוככים עונתיים

א. תנאי להקמה

1. אישור להצבת סגירה עונתית, יינתן לבתי אוכל שלהם היתר בנייה כחוק ורישיון עסק לממכר מזון ולהצבת שולחנות וכיסאות.
2. התכנית לא תחול על מבנים שהוקמו שלא כדין וללא היתר בניה.
3. יינתן אישור להקמת סגירה עונתית לבתי אוכל שפועלים ברישיון עסק תקף. לא תותר סגירת עונתית לבתי עסק מסוג אחר.
4. אישור להצבת סגירה עונתית הינו עונתי ויש לחדשו בכל שנה.
5. תתאפשר הקמת סגירה עונתית בשטחים ציבוריים פתוחים עבור בתי עסק למזון ומשקאות להם יש היתר להוצאת כיסאות ושולחנות. הצבת הסוככים תאושר רק בשטח עליו יש לעסק רישיון להצבת הכיסאות.
6. בקשה להקמת סגירה עונתית בשצ"פ תיבחן מדי שנה ע"י מהנדס העיר, או מי מטעמו, בהתאם לגודלו וייחודו של השצ"פ.
7. מהנדס העיר ייסרב להצבת סגירה עונתית אם לדעתו הצבתו תמנע גישה סבירה לעסק או מעבר להולכי רגל, או שהצבתו תגרום למטרדים סביבתיים ו/או בטיחותיים.
8. לבעל העסק אין ולא יהיו זכויות מוקנות לגבי השטח הציבורי המשמש לצורך סגירה עונתית.
9. העירייה לא מתחייבת לחדש את הסגירה העונתית מדי שנה. העירייה שומרת את הזכות לבטל את האישור לסגירה העונתית בכל עת ולבקש לפרק את הסגירה בהתראה של שבועיים.

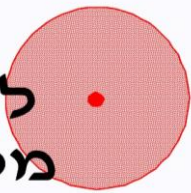




ב. ביוב וניקוז
התכנית לא תחול בתחום עורקי הניקוז, רצועות המגן ורצועות ההשפעה כפי שנקבעו בתמ"א 34/ב/3.

ג. תנאי להפעלה
אישור מהנדס העיר או מי מטעמו הינו תנאי מחייב להקמת הסגירה העונתית.
לצורך אישור מהנדס העיר להצבת הסגירה העונתית יש להגיש את המסמכים הבאים:
א. תכנית המבנה הזמני בקנה מידה 1:50 וציון שטח ברוטו של הסגירה העונתית המבוקשת.
ב. שני חתכים וכל חזיתות הסגירה העונתית בקנה מידה 1:50. פרוט חומרים וגוונים מהם בנויה הסגירה העונתית, גג ודפנות. יעשה ע"ג החתכים והחזיתות.
ג. מיקום וגודל השלט בהתאם לחוקים העירוניים.
ד. פרט חיבור האלמנטים לעסק/מבנה קיים/ ולמדרכה. בקני"מ 1:10 או 1:5.
ה. שרטוט איזומטרי/ פרספקטיבה/הדמיה של הסגירה העונתית, לפי דרישה מיוחדת.
ו. תצלום של חזית העסק וחזיתות בתי העסק הסמוכים הגובלים עם שטח הישיבה המבוקש.
ז. כל המחשה אחרת של השתלבות הסגירה עונתית בסביבתו, שתידרש ע"י מהנדס העיר.

על המבקש להגיש יחד עם בקשתו:
א. תצהיר ע"י מהנדס בניין/הנדסאי/החברה המייצרת בדבר יציבות התקנת הסגירה העונתית ובטיחות הפרגוד/הסוכך.
ב. הסכמת השכנים להקמת סגירה עונתית בשטח פרטי.
ג. הוכחת זכות בנכס על ידי מבקש ההיתר.
ד. המצאת כתב התחייבות ושיפוי לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של העירייה, שיכלול את הנושאים הבאים:
1. התחייבות למניעת נזקים לצד ג' וכן למדרכה, ולאפשר לעירייה במידת הצורך לבצע עבודות כלשהן במדרכה בשטח שעליו נמצאת הסגירה העונתית או בקרבתו.
2. סוכך שהוצב יפורק על כל רכיביו, וזאת עד לתאריך סיום עונת החורף. אחסנתו לאחר הפירוק תתאפשר בשטח הפרטי, ובלבד שלא יראה מהשטח הציבורי.
יש לספק כתב התחייבות בדבר החזרת המצב לקדמותו עם הסרת הסגירה העונתית בתום תקופת החורף. במידה ולא יוחזר המצב לקדמותו, רשאית העירייה לבצע פירוק ולגבות את הוצאות הפירוק באמצעות חילוט הערבות.
3. מתן גישה חופשית לתשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות שבתחום הסגירה העונתית שבשטח הציבורי, או שבסמוך לו.
4. כיסוי הנזקים שיגרמו לרכוש ציבורי או בגין נזקים, כולל נזקי גוף שיגרמו לעוברי אורח. על המבקש יהא להגיש ערבות בנקאית להבטחת פירוק הבניה בתום התקופה שתקבע, וכן לחתום על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית והעירייה בגין כל תביעה אם וכאשר תוגש נגדן נוכח בניית הסגירה.
כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965.
5. חוות דעת חיובית מטעם מהנדס העיר לאחר ביקור במקום, ולאחר שהוכח לשביעות רצונו או מי שימונה על ידו, כי הנכס המדובר מצוי במקום המתאים מבחינת אופיו ורוחב המדרכות הצמוד אליו להקמת הסגירה העונתית.
6. חוות דעת חיובית מטעם האגף לרישוי עסקים בעירייה, שתיתן לאחר הצגת תכנית עסק עדכנית הכוללת את שטח הסגירה העונתית.
7. חוות דעת חיובית מטעם הפיקוח העירוני על הבנייה.
8. חוות דעת חיובית מטעם הרשות לאיכות הסביבה ומחלקת שפ"ע.



- 25 -

יחס לחלקות אחרות:

קיר משותף

חלק מחלקה: 147 גוש: 6485 שטח חלקה רשומה: 284 מתכנית: 555-0579300

קיר משותף

חלק מחלקה: 50 גוש: 7239 שטח חלקה רשומה: 214 מתכנית: 555-0579300

התראות לחלקה:

להריסה מתכנית: 555-0579300

עץ לעקירה מתכנית: 555-0579300

עץ להעתקה מתכנית: 555-0579300

קו בנין מתכנית: 552-0284398

להריסה מתכנית: 552-0284398

עץ לעקירה מתכנית: 552-0284398

עץ להעתקה מתכנית: 552-0284398

רישוי מתיק הבניין

לתוספת בנייה לדירה הנדונה התקבל היתר בניה משיבה מס' 59 ביום 7/1/1977

1. מידות הפנים בדירה שונות.
2. חצר המהווה רכוש משותף שנוכסה, סופחה ומשמשת בפועל את הדירה שלא בהתאם לזכות קניינית ונבנה בה מחסן שלא בהתאם להיתר הבניה.
3. מרפסת שנבנתה בכניסה לדירה ע"ח החצר שאיננה חלק מהשטח הקנייני של הדירה שלא בהתאם להיתר הבניה.
4. הכניסה לדירה שונה ממיקומה בהתאם לתכנית ההיתר.

מתוך התוכנית להתחדשות עירונית

הפרויקט המתוכנן לפינוי בינוי משתרע לאורך מרבית הדופן הצפונית מערבית של רחוב העצמאות בקטע הרחוב שבין רחוב משה דיין בדרום לבין רחוב סמטת במעלה בצפון. רחוב העצמאות הינו רחוב מרכזי בעיר ומהווה ציר כניסה מרכזי לעיר מצומת סביון.

הרחוב מהווה את המשכו הצפון מערבי של שדרות אליהו שעדן הרחוב המרכזי בעיר המאופיין בבנייני מסחר, בנייני מגורים ובנייני ציבור.

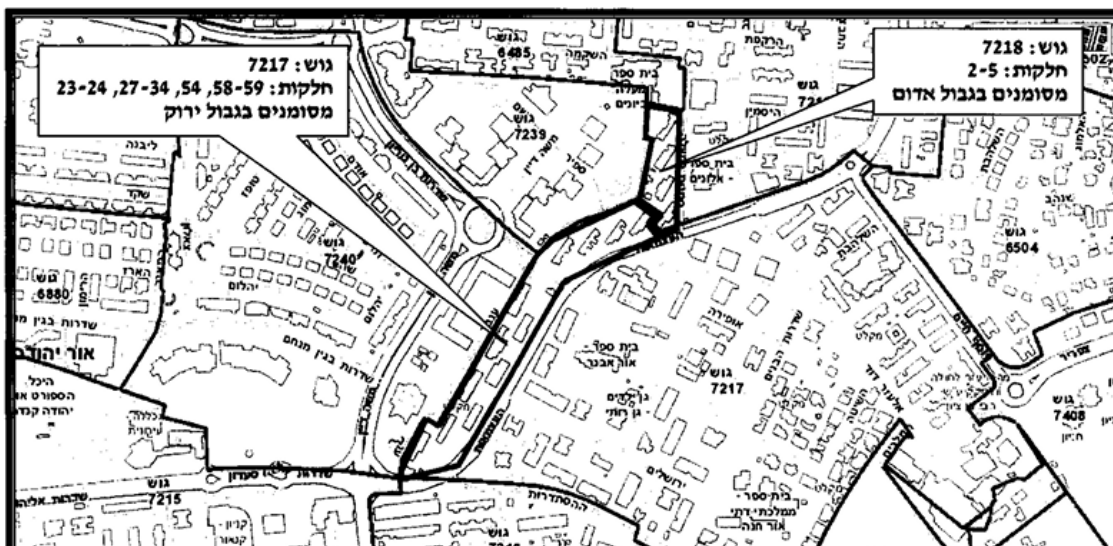
על חטיבת הקרקע הנדונה בנויים כיום 16 בנייני מגורים בניצולת נמוכה, בניינים בני 2 קומות מגורים, 8 דירות בבנין, וסה"כ 128 יחידות דיור.

בחלק מן המבנים הנדונים נערכו הרחבות בניה בגדלים שונים ואף נערכו פיצולי דירות.

חטיבת הקרקע ממוקמת מזרחית לשכונת נוה סביון אשר נבנתה על ידי חברת אפריקה ישראל, הכוללת בנייני מגורים גבוהים מטיפוסים שונים ובניה צמודת קרקע. בשכונה רמת פיתוח גבוהה הכוללת : שטחים פתוחים ומגוונים, שטחי ציבור ועוד. השכונה מבוקשת למגורים.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

להלן תרשים סביבת החלקות הכלולות במתחם עליהם קיימים מבנים לפינוי בינוי :



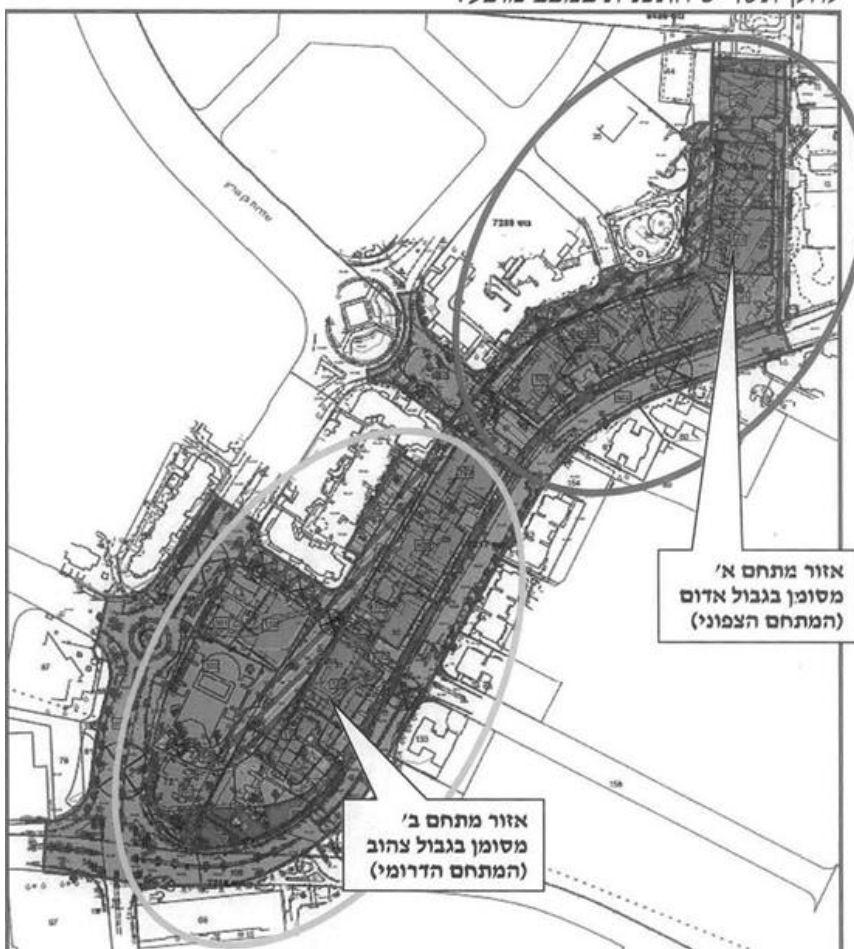
- 27 -

כאמור, הדירות ממוקמות בבנייני מגורים בבניה ותיקה, בכל בנין 2 קומות (קומת קרקע וקומה א'), בכל בנין 2 כניסות, 8 יח"ד בסה"כ.
חלק מן הבניינים ממוקמים לאורך רחוב סמטת במעלה ויתרת הבניינים בנויים לאורך רחוב העצמאות.
בחלקו הצפוני מספר מוסדות ציבורי ובהם : בית ספר אלונים ובית ספר מעלה השקמה.
בחלקו הדרומי של הפרויקט : אשכול גנים ומרכז פיס קהילתי.

הפרויקט מחולק לשני מתחמים עיקריים :

- המתחם הצפוני : הכולל את הבניינים ברחוב סמטת במעלה וחלק מבנייני המגורים ברחוב העצמאות – 8 בניינים בסה"כ.
(המסומן בגבול אדום בתצ"א המצורפת לעיל).
- המתחם הדרומי : הכולל את הבניינים ברחוב העצמאות – 8 בניינים בסה"כ.
(המסומן בגבול צהוב בתצ"א המצורפת לעיל).

להלן תשריט התכנית במצב מוצע :



מתוך הדו"ח הכלכלי כחלק ממסמכי התוכנית

1. מטרת חוות הדעת

חוות דעת שמאית/כלכלית לבדיקת כדאיות כלכלית בפרויקט פינני ובינוי, בהתאם לתוכנית מוצעת 552-0284398 התחדשות עירונית מתחם "רחוב העצמאות", בעיר אור יהודה.
חוות הדעת נערכת בהתייחס לנתוני השטחים בתוכנית המוצעת ובהתאם לנתוני מדידה שנערכו על ידי מודד לדירות המפונות.

2. פרטי הנכסים וחטיבת הקרקע

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 552-0284398
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 1.1.16 לאשר את התכנית
התכנית לא תקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

גוש	חלקות בשלמות	חלק מחלקות
6485		147
7215		54
7216		106
7217	23-24, 27-34, 54, 58-59	53
7218	2-5	
7239	57, 54, 50, 42	55, 53, 44, 38
7240	99-101, 71-72, 79, 86, 89	90, 95

גוש 7218 חלקה 3 - סמטת במעלה 3 + 5						
מס' סידורי	על שם	קומה	שטחים במ"ר עפ"י מודד		שטח דירה חדשה	שטח דירה
			מחסן/נספחים	מרחפת		
1	ששון גידי	1	19	24	134	90
2	יצחקוב סלומון	2			110	85
3	נפתלי עוז	2			106	81
4	מוסא				65	40
5	מוסא				125	100
6	קטנוב אפרים ובת שבע	1			115	90
7	זוויגי אפרים וכרמל	2			115	90
8	סאלם יצחק וגילה	1			80	55
9	אלבו יצחק ולימור	2			80	55
סה"כ שטחים במ"ר			19	24	930	686