

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0518159

תוספת שתי קומות מגורים - מקור חיים 33, ירושלים



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

התוכנית ממוקמת ברחוב מקור חיים אשר בשכונת מקור חיים, ירושלים.

במגרש זה אושרה תכנית מספר 101-0205054 לבניית מבנה הכולל 6 קומות מגורים ו 5 קומות חניה.

התכנית מציעה תוספת של 2 קומות מגורים לתכנית המאושרת כיום. הגדלת זכויות בניה ל-320% מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שתי קומות מגורים - מקור חיים 33, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0518159

מספר התכנית

1.547 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

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

220153 קואורדינאטה X

629065 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מקור חיים 33, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מקור חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30141 | מוסדר | חלק | 152, 154 | 113 |

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 13



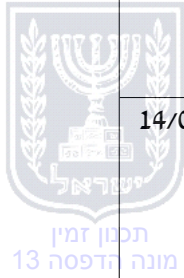
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 14/03/2017 | 4344 | 7467 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0205054 ממשיכות לחול. | שינוי | 101-0205054 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166/ב'. הוראות תוכנית 5166/ב' תחולנה על תוכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 62 בתחומה | החלפה | 62 |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/ 5022 / א |



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 | | | | יגאל לוי | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | יגאל לוי | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | | 1 | 07/08/2018 | יגאל לוי | 07/08/2018 | נספח מס' 1 - בינוי | לא |
| חתכים | מנחה | | 1 | 06/08/2018 | יגאל לוי | 06/08/2018 | נספח מס' 2 - חתכים וחזיתות | לא |
| תנועה | מנחה | | 1 | 19/08/2018 | יגאל לוי | 19/08/2018 | נספח מס' 3 - תנועה | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | 1: 250 | 1 | 15/01/2015 | אדיר אלויס | 10/06/2018 | נספח מס' 4 - מפת עצים | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | | | 15/01/2015 | יגאל לוי | 14/08/2017 | נספח מס' 5 - חוברת עצים | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 02/04/2017 | ראובן אלסטר | 15/08/2018 | מצב מאושר | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 |
|------------------|------|---------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|------------------|
| עו"ד ונוטריון | פרטי | יואל בורשטיין | | | ירושלים | הלל (1) | 23 | 02-6253533 | 02-6252655 | yoel@bbadv.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיופה כוח.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|----------|---------|------|-----|------------|------------|------------------|
| פרטי | יואל בורשטיין | | | ירושלים | (1) | 23 | 02-6253533 | 02-6252655 | yoel@bbadv.co.il |

(1) כתובת: הלל 23.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----------|---------------|---------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | | קרן קיימת לישראל | ירושלים | (1) | | 02-9969697 | 02-9969211 | |
| חוכר | | אורי חי | | | ירושלים | הלל | 23 | 02-6253533 | 02-6252655 | |
| חוכר | | זוהר חי | | | ירושלים | הלל | 23 | 02-6253533 | 02-6252655 | |
| חוכר | | דוד שלום | | | ירושלים | הלל | 23 | 02-6253533 | 02-6252655 | |

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------------------|---------|------|-----|-------------|------------|------------------------------------|
| אדר' | עורך ראשי | יגאל לוי | | יגאל לוי אדריכלים בע"מ | ירושלים | יפו | 33 | 02-6221625 | | yigal@leviar ch.co.il |
| יועץ תנועה | יועץ תחבורה | משה אלבוחר | | משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ | ירושלים | (1) | 22 | 02-6795581 | 02-6795571 | moshealboch er@bezeqint. net |
| אגרונום | אגרונום | אדיר אלווס | 222 | אדיר יעוץ ופקוח בע"מ | חגור | (2) | 87 | 052-2333555 | 03-9032190 | aadir@013.ne t |
| | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | (3) | 68 | 02-6522294 | 02-6522596 | meimad@me imad-sur.co.il |

(1) כתובת: האומן 22 ירושלים.

(2) כתובת: הכלנית 87 מושב חגור.

(3) כתובת: כנפי נשרים 68.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

תוספת שתי קומות מגורים לתכנית מספר 101-0205054 המאשרת בניין של 6 קומות מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לתוספת 2 קומות מגורים.
2. קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
3. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור
4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
5. קביעת הוראות בדבר חנייה תת קרקעית שתשמש את חלקה 113, וכניסה לחנייה ברמפת כניסה משותפת.
6. קביעת הוראות בדבר הפרשה ציבורית מבונה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 3 |
| מגורים ג' | 2 |
| מתקנים הנדסיים | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 2 |
| זיקת הנאה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 3 |
| זיקת הנאה | מגורים ג' | 2 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ג' | 2 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מתקנים הנדסיים | 1 |
| להריסה | מתקנים הנדסיים | 1 |

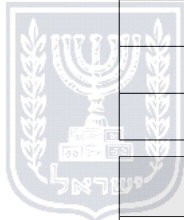
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|-----------------|----------------|
| 83.54 | 1,292.05 | מגורים ג' |
| 13.12 | 202.94 | מסחר |
| 3.34 | 51.66 | מתקנים הנדסיים |
| 100 | 1,546.65 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|-----------------------------|
| 13.35 | 207.07 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 83.31 | 1,292.05 | מגורים ג' |
| 3.34 | 51.86 | מתקנים הנדסיים |
| 100 | 1,550.98 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. שימושים נלווים למגורים ג. שטח לצרכי ציבור עבור חברה וקהילה בשטח של 50 מ"ר כמצויין בנספח בינוי בצבע חום. על שטח זה יחול סעיף הפקעה 6.3.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הוספת שתי קומות מגורים, לבניין המאושר בתב"ע מספר 101-0205054. הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספחים. סה"כ 8 קומות מעל למפלס הכניסה. 2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע תכלת. שני קווים ונקודה בצבע תכלת לבניה תת"ק. 3. אחת הדירות תשמש עבור רווחה וקהילה ושטחה יהיה 50 מ"ר. שטח זה לא יכלל במניין אחוזי הבנייה המותרים בתכנית. לעת מתן היתר בניה, יקבע מיקומה המדויק ותיאומים אחרים מול מחלקת מבני ציבור. 4. 25% מסך יחידות הדיור יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר (כולל מרחבים מוגנים) 5. תוספת השטחים עבור המרפסות תהיה כמפורט להלן: בדירות ששטחן המרבי קטן מ-80% מ"ר, תתאפשר תוספת שטח עיקרי בהיקף מרבי של 10% משטח הדירה. בדירות ששטחן המרבי קטן מ-80%, היקף שטחי המרפסת לא יעלה על 10% משטח הדירה, באופן הבא: לדירה ששטחיה 70 מ"ר, יינתן שטח עיקרי מרבי של 7 מ"ר, לדירה ששטחה 60 מ"ר, יינתן שטח מרבי בהיקף של 6 מ"ר. לדירה ששטחה 45 מ"ר או פחות, יינתן שטח עיקרי מרבי של 4.5 מ"ר וכן הלאה. 6. בשלב ביצוע העבודות תישמר גישה לשצ"פ לכל אורכו. 7. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מטר.</p> <p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה כולה תת קרקעית בהתאם למצויין בנספח 3. 2. מס' מקומות החניה ומס' קומות החניה, יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. 3. הכניסה לחניה תהא דרך רמפת כניסה משותפת עם חלקה מס' 113, כמצויין בנספח התנועה והבינוי. 4. יחויב לבצע פתרון חניה עבור החניות למגרש 113. 5. החניות עבור המגורים יופרדו באמצעים פיזיים משאר החניות. 6. במרתף החניה העליון יוקצו 12 חניות עבור המסחר הממוקם בחלקה 113. 7. כניסה למרתף החניה העליון עבור 12 חניות עבור המסחר תהיה פתוחה לציבור בכל שעות פעילות המסחר ותרשם על כך הערת אזהרה.</p> <p>ג</p> <p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין,</p> |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |
| ד | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט ונספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> |
| ה | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 2 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. פיתוח לשצ"פ בחלקה 153, ע"פ המסומן בנספח בינוי, הכולל נטיעת עצים בוגרים וריהוט רחוב בתיאום אגף שפע הינו מחייב. וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע או לכל מטרה אחרת למעט חניה.</p> <p>6. הוראות זיקת הנאה, כמפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן יא, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. שלביות הביצוע, כמפורט בסעיף 7.1, הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>8. תותר מרפסת אחת בלבד ליח"ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין ולא ניתן יהיה לסגור שטחי המרפסות במסגרת "סגירת מרפסות". כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> |
| ו | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> |
| ז | <p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי היזם ועל חשבונו.</p> |
| ח | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> |
| ט | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



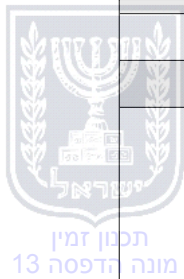
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים והקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הטמנת תחנת הטרנספורציה, שבחלקה 154, אל מתחת לקרקע, בתיאום עם חברת חשמל ובאישורה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות ובתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בחלקה 153, עפ"י המסומן בנספח בינוי. הפיתוח יכלול נטיעת עצים בוגרים וריהוט רחוב בתאום אדף שפ"ע לעת מתן היתר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר יהא אישור אדריכל העיר ומהנדס העיר לפתרון עיצובי עבור המרפסות. הפתרון יוכל להיות עיצובי שונה, ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהא קביעת מיקום וגדל מתקני האשפה עדכני בתאום ואישור מחלקת תברואה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בגין זיקת הנאה המאפשרת מעבר רגלי חופשי בכל שעות היממה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר שימוש שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומות של הבניין (כמפורט בנספח בינוי)</p> |
| י | <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה בצבע אדום, ישמש עבור רמפת כניסה לחניונים למגרשים 113 ו 152, ועבור חנייה למגרשים 113 ו- 152. שטח זה הוא בעל זיקת הנאה עבור רמפת הכניסה והקומות התת-קרקעיות בלבד, והוא ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. השטח בצפון התכנית המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי, ברוחב 3 מ' המחבר בין מפלס הכביש הקיים (721.75), לבין מפלס השטח הציבורי ממזרח לתכנית (724.28) יפותח כשטח למעבר רגלי ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. עקרונות פיתוח לשטח זה יבוצעו על פי המופיע בנספח הבינוי לרבות מפלסי הפיתוח.</p> <p>3. שטח זה יפותח כשטח בעל זיקת הנאה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> |
| יא | <p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |
| יב | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים הבוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעקפה", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה"</p> |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לעיקרה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 3. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. 4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העת, ככל שידרש. 5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. 6. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1 7. קו בניין מעץ לשימור יהיה 3 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות. |



| 4.2 | מתקנים הנדסיים |
|-------|--|
| 4.2.1 | שימושים תחנת טרנספורמציה |
| 4.2.2 | הוראות חשמל |
| א | השטח הצבוע בסגול הוא שטח לתחנת טרנספורמציה. הבינוי יהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. |



| 4.3 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|-------|---|
| 4.3.1 | שימושים ללא שינוי, ע"פ המאושר בתכנית מס' 4771.א. |
| 4.3.2 | הוראות אדריכלות |
| א | ללא שינוי, ע"פ המאושר בתכנית מס' 4771.א. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|--|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------|-------|----------------------|---------|-----------------------|---------|---------------------------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| 331.4 (2) | 6 | 5 | 4 | 4 | (1) | 8 | 25.7 | 31 | 45 | 5735 | | 826.91 | 3307.64 | 1292.05 | 2 | מגורים ג' | מגורים ג' |
| | 6 | 5 | 4 | 4 | | | | (3) 1 | | | | 10 | 40 | 1292.05 | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ג' |
| | | | | | 2 | | | | 100 | | 100 | | | 51.66 | 1 | מתקנים הנדסיים | מתקנים הנדסיים |

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:

א. אחוזי בנייה מעל הקרקע הינם 320%. מרפסות, שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים אינם נכללים במניין שטחים אלו.

ב. דירה זו תהיה תשמש עבור רווחה וקהילה ושטחה אינו יכלל במניין שטחי הבניה המותרים בתכנית זו.

ג. * לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

* שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

ד. יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה..

(2) -לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

-שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך..

(3) דירה זו תהיה תשמש עבור רווחה וקהילה ושטחה אינו יכלל במניין שטחי הבניה המותרים בתכנית זו..

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

מי הנגר יופנו לשצ"פ הסמוך לשטח התכנית בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

6.2 תשתיות

1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.
2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס של 16 מ', לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.
3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר של 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.
4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.
5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".
6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל"ד בלחץ 1.5 באר.
10. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.
11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המחוזית וירשמו על שם רשות המקומית בהתאם להוראות הבינוי לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------|--|
| 1 | היתר בניה | 1. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ חלקה 153 על פי |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|---|
| | | <p>המסומן בנספח בינוי. הפיתוח יכלול נטיעת עצים בוגרים, ריהוט רחוב בתאום עם אגף שפ"ע ויתבצע על פי מפלסים הקבועים בנספח הבינוי.</p> <p>2. הטמנת תחנת טרנספורמציה שבחלקה 154, אל מתחת לקרקע, בתיאום עם חברת חשמל ובאישורה.</p> <p>3. בשלב ביצוע העבודות, תישמר גישה לשצ"פ בחלקה 153 לכל אורכו.</p> |
| 2 | טופס 4 | <p>1. ביצוע בפועל שצ"פ בחלקה 153, הכולל נטיעת עצים בוגרים וריהוט רחוב לשביעות רצונה של מחלקת שפ"ע.</p> <p>2. ביצוע בפועל של הטמנת תחנת טרנספורמציה בחלקה 154, אל מתחת לקרקע, בתיאום עם חברת החשמל ובאישורה.</p> <p>3. ביצוע מדרכה רציפה לאורך חלקות 153, 113.</p> |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.

