

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0537324

תוספת בנייה למבנה ציבור ברחוב האחיות 9 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

המגרש נשוא התכנית יושב במפלס נמוך מפני הכביש בעד כקומה בנקודה הנמוכה ביותר. על החלקה ישנו מבנה לשימור ותוספת מאוחרת הצמודה אליו. המבנה שמש בשנים האחרונות כגן ילדים עירוני. על אף שהיעוד המאושר של החלקה הוא שטח חום למבנה ציבור, ישנו קיר משותף למבנה שכן המשמש למגורים. התכנית מציעה הריסה של התוספות המאוחרות, שימור הבנין המקורי והקמרון שלו ותוספת בניה לצידו. הייעוד המוצע הוא של מבנים ומוסדות ציבור בתחום חינוך/ תרבות כהשימושים המוצעים יהיו - גני ילדים או מועדון קשישים / נוער וכד' או שניהם ביחד, מאחר שמתאפשרות מספר כניסות נגישות שונות למבנה. השימוש הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה למבנה ציבור ברחוב האחיות 9 ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0537324

1.2 שטח התכנית 0.464 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | קואורדינאטה X | 215429 |
| | קואורדינאטה Y | 630526 |

1.5.2 תיאור מקום המגרש יושב על אחד הרחובות הראשיים בשכונת עין כרם בחזית הרחבה שלו ובצידו הצפוני על סמטה פרטית

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 | דרך האחיות | 9 | |

שכונה עין כרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31342 | מוסדר | חלק | | 46 |

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 23/05/1985 | | 3202 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2610 ממשיכות לחול. | החלפה | 2610 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול. | החלפה | 62 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | מיכל דלה פרגולה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מיכל דלה פרגולה | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין קווי בניין גובה סופי של המבנה ושימור | 10: 54 04/02/2019 | מיכל דלה פרגולה | 04/02/2019 | | | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח חניה | 10: 53 04/02/2019 | אייל קראוס | 04/02/2019 | | | מנחה | חניה |
| לא | חוברת סקר עצים | 12: 32 25/06/2017 | לירון בר | 25/06/2017 | | | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| כן | מפת סקר עצים | 12: 31 25/06/2017 | לירון בר | 25/06/2017 | | | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תשריט מצב מאושר | 12: 06 24/01/2019 | ראובן אלסטר | 24/01/2019 | | 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 | | | דודי לוי נכסים בע"מ | ירושלים | (1) | 6 | | | lh_briut@netvision.net.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יד חרוצים 6, ירושלים.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|------------------------|---------|------|-----|-------|-----|---------------------------|
| פרטי | | | דודי לוי נכסים בע"מ | ירושלים | (1) | 6 | | | lh_briut@netvision.net.il |

(1) כתובת: רחוב יד חרוצים 6, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|--------------------------------|---------|----------------|-----|------------|-----|-------------------------|
| | עורך ראשי | מיכל דלה פרגולה | | דלה פרגולה אדריכלים בע"מ | ירושלים | דרך בית לחם | 36 | 02-6736313 | | michal@dlp-arch.com |
| | מודד | ראובן אלסטר | 502 | | ירושלים | (1) | 68 | 02-6522294 | | meimad@meimad-sur.co.il |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------|---------------|----------|---------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | אגרונום | לירון בר | 037747516 | | מצליח | (2) | | | | liron.agribar@gmail.com |
| | יועץ תחבורה | אייל קראוס | 8803 | | ירושלים | הרטום | 17 | 02-5328814 | 02-5400433 | ekroads@ekroads.co.il |

(1) כתובת : כנפי נשרים 68.

(2) כתובת : ת.ד. 119.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

2.2. שינוי ייעוד מבניין ציבורי למבנים ומוסדות ציבור

וקביעת הוראות לתוספת בינוי לבניין קיים לשימור ושימור המבנה ההיסטורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי עבור תוספת בנייה ותוספת קומות

קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

קביעת בינוי בגובה 2 קומות מעל מפלס הרחוב, קומה אחת מתחת למפלס הרחוב וקומת מרתף חפורה

קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

קביעת הוראות לפיתוח השטח.

קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

2.2.2 קביעת הוראות לשימור מבנה

2.2.3 קביעת שימושים במבנה ציבור

2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים

2.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בנייה

2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לשימור עקירה והעתקה

2.2.7 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------|------------------------------------|---------------------|----------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1 | | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | בלוק מבנה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | זיקת הנאה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | מבנה לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | קו בנין עילי | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מבנה ציבור | 464 | 100 |
| סה"כ | 464 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מבנים ומוסדות ציבור | 464.34 | 100 |
| סה"כ | 464.34 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים 1. מוסדות חינוך כגון גני ילדים 2. תרבות ופנאי כגון מועדני נוער או קשישים 3. מתנ"ס |
| 4.1.2 | הוראות א בינוי ו/או פיתוח תוספות הבנייה החדשות המוצעות יהיו לצד המבנה לשימור ולא מעליו, וכן בקומת תת הקרקע כמצוין בנספח הבינוי. הוראות בינוי - חומרי גמר הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. שיטת הבניה ופרטי הפתחים והאבן יותאמו לעקרונות הבניה המסורתית באבן בתיאום מחלקת שימור בעיריית ירושלים. יותר שילוב נקודתי של חומרים קלים במפגש בין המבנה ההיסטורי לתוספת האגף המוצע בהתאם לנספח הבינוי. אבני פינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה. פתחי הבניין יהיו מאבן מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות בעומק 15 ס"מ לפחות). ספי הפתחים יהיו מאבן מלאה- ספי החלונות צריכים להיות חלק משורת אבן מלאה. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה החלונות יהיו ביחס אנכי של 2/3 עד 1/2 שני פתחים צמודים יהיו מרוחקים זה מזה לפחות 35 ס"מ. פיתוח: תותר גדר בנויה מאחת האפשרויות להלן: 1. גדר חיה 2. גדר קלה בשילוב צמחיה 3. גדר מסגרות על 2 שורות אבן 4. גדר אבן בגובה 1.10 גובה הגדר לא יעלה על 110 ס"מ ממפלס הרחוב. הנחיות למרפסות: 1. שטחי מרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. |
| ב | הוראות בזמן בניה |

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-----|---|
| | <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור בבניין לשימור יקבע על סמך תיק תיעוד שיוכן למבנה.</p> |
| ג | <p>גגות</p> <p>לא יותר בינוי ו/או הצבת תשתיות ע"ג גג מבנה הקמרון.</p> <p>גג הבניין באגף החדש הינו החזית החמישית של הבניין ועל כן יטופל בהתאם ויהא בחיפוי של גינן ו/או חיפוי חצץ או חלוקי נחל ו/או ריצוף. הנחיות הפיתוח לגג יינתנו במסגרת היתר הבניה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הקמת גג רעפים על המבנה. 2. גובה המעקה הבנוי של הגג יהא בהתאם לתקנות בחוק. 4. חלל היציאה לגג מחדר המדרגות לא יבלוט מפני המעקה הבנוי. 5. מתקנים טכניים : קולטים לדודי שמש, אנטנות וכו יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה |
| ד | <p>חניה</p> <p>התכנית פטורה ממתן פתרון חניה למעט משטח הורדה והעלאת נוסעים המצויין בנספח התנועה. משטח החניה ירוצף באבן/מרצפות בטון/כורכר מהודק או שו"ע. לא יותר ריצוף מקום החניה באספלט.</p> |
| ה | <p>שימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנה המקורי כפי שזה מוצג בסגול בנספח הבינוי ישמר ולא תותר הריסתו. יש לשמור על מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי כגון הקמרון, פרטי בניין קונסטרוקציה נושאת, פרטי נגרות ומסגרות ככל שישנם כאלה. 2. התוספות המאוחרות יהרסו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. הריסה זו תהרס בזהירות ובפירוק ידני. 3. חזיתות המבנה ההסטורי ישומרו, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו. 4. לא ידוקקו קירות האבן של המבנה המקורי, יתאפשר דיקוק מקומי לצורך חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה. 5. שימור המבנה יעשה על ידי אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות השימור יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. 6. במידה ויימצא באתר בור מים הוא ישומר עם שאר חלקי המבנה ההסטורי. 7. בעת ביצוע עבודות בנייה חדשות יש להגן על המבנה ההסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. היה המבנה ההסטורי כולל קונסטרוקציה נושאת, פרטי בניין קונסטרוקציה נושאת, פרטי נגרות ומסגרות ככל שישנם כאלה. 8. לא תותר הבינוי מעל הכיפה במבנה לשימור |
| ו | הריסות ופינויים |



| מבנים ומוסדות ציבור | 4.1 |
|---|-----|
| <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p> | |
| <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי המצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת .</p> <p>2. קווי הבניין כמצוין בתשריט הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת</p> <p>3. גובה הבנייה המופיע בנספח הבינוי יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת .</p> <p>4. שימור מבנה הקמרון והאיסור לבנות מעליו יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>5. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.</p> | ז |
| <p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>ע"פ חוק רשות העתיקות התש"יח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות.</p> | ח |
| <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו - 2016.</p> | ט |
| <p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> | י |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p> <p>ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך לו, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מבקשי ההיתר לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים.</p> <p>ג. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה במגרש. בכפוף לאמור בסעיף 4.1.2(ב) לעיל.</p> <p>תיאום עם אגף תושי"ה לעניין החניה תכנון החנייה תקן החנייה.</p> <p>ד. אישור שרותי הכבאות בדבר אמצעי הבטיחות הנדרשים בבנין.</p> <p>ה. אישור מחלקת נגישות</p> <p>ו. ינטעו עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע- פקיד היערות.</p> <p>ז. אישור מפקדת הג"א לפתרון המיגון בשטח התכנית.</p> <p>ח. אישור מחלקת השימור.</p> | יא |

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-----|--|
| | <p>ט. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. י. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח. יא. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> |
| יב | <p>זיקת הנאה זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח כשביל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p> |
| יג | <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 תעשה על ידימהנדס שמתמחה בשימור מבנים הסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך תוך המנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה המקורי. 2. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> |
| יד | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/ או פגיעה בהם. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום הנם להעתקה והם יועתקו לפי הנחיות מפורטות של אגרונום.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת מתן היתר הבנייה עבור: שימור העצים לפי מפרט מקצועי והכל באחריות מבקש ההיתר. 2. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גננות בעיריית ים וואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות ונטיעת עצים חלופיים. 3. באחריות מבקש ההיתר להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 4. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת עצים חלופיים, במידות ובגודל בהתאם לתכנית שתאושר במחלקת גננות. 5. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> |
| טו | <p>ניהול מי נגר</p> <p>תשמר תכסית תת קרקעית הפנוייה מבינוי בשטח של לא פחות מ 25% משטח המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקעי בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> |





תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 | 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 | | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| 50 | (2) | (2) | (2) | (2) | 1 | 3 (1) | 9.9 | | 50 | 133 | 5 | 472 | 464 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מבנים ומוסדות ציבור | |

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:

- 643.58 גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני, בהתאם לנספח הבינוי
- מפלס הכניסה הינו 633.68 והוא מצוי מתחת למפלס הרחוב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומות מעל מפלס הרחוב וקומה מתחת למפלס הרחוב.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|----------------------|
| 1 | התכנית תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

