

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0640102

הרחבות דיור בבניין ברח' אבא אחימאיר 6-8 נווה יעקב, ירושלים

ירושלים

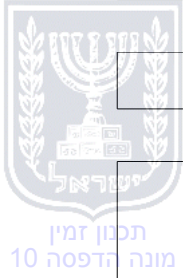
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המגרש ממוקם ברח' אבא אחימאיר 6-8 - בשכונת נווה יעקב, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בעל 2 כניסות ;
בכניסה א', אבא אחימאיר 6, ישנן 4 קומות מעל המקלט - סה"כ 12 יח"ד.
בכניסה ב', אבא אחימאיר 8, ישנן 5 קומות מעל המקלט - סה"כ 14 יח"ד.
סה"כ 26 יח"ד בבניין.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות והרחבת קומת המקלט עבור תוספת מחסנים.
רקע תכנוני לתכנית :
 1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 4" בתכנית 1713
 2. מס' היתר בנייה מקורי לבניין : 71/808.0
קיים היתר בנייה מס' 88/429.0 למרפסות
קיים היתר בנייה מס' 2004/0715.00 לתוספת בנייה.
פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל :
ישנם עבירות בניה המיועדות להכשרה/להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור בבניין ברח' אבא אחימאיר 6-8 נווה יעקב,
ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0640102

מספר התכנית

1.943 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) סעיף קטן 12, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א)
סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222334

קואורדינאטה Y 638280

1.5.2 תיאור מקום**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	אבא אחימאיר	6	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30642	מוסדר	חלק	4	

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 10



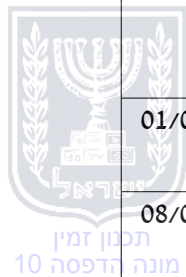
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1713	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1713	1827	1730	01/06/1972
3907	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3907	3909	3325	08/08/1991
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	687	1586	16/07/1959
מק/ 3907 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/3907/א	4644		17/05/1998



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				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית			16/05/2019	מיכל חניסקי	10: 23 02/06/2019		לא
טבלת שטחים	מחייב			16/05/2019	מיכל חניסקי	14: 28 16/05/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/05/2019	מיכל חניסקי	12: 21 02/06/2019		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	משה מימון			ירושלים	אבא אחימאיר	8	054-8519727		mcharc2@g mail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

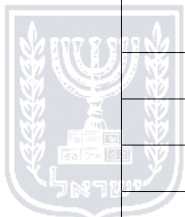
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יצחק יצחקוב			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		ליזה יצחקוב			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		אברהם יצחקוב			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		יוליה גדייב			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		מנוחה פרידה רובין			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		יצחק זאב רובין			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		גלעד שמחי			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		מעין שמחי			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		מאיר רפאלי			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		מרגלית רפאלי			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		כרמלה ששון			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		אפרים ששון			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		חיים אוברלנדר			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		רבקה אוברלנדר			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		שלום ברוך סופר			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		פנינה מלכה סופר			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		בלה טולצ'ין			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		בני אמבאו אדמסו			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		חנוך ראם			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		שירה שפירא			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		סרגיי טרייגר			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		טטיאנה טרייגר			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		נחמה פורת			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		mcharc2@gmail.com
בעלים		יוסף פורת			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		mcharc2@gmail.com
בעלים		משה מימון			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		שרה מימון			ירושלים	אבא אחימאיר	8	050-4119617		
בעלים		אורי ברוך ריבייב			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שושנה ריבייב			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		יקוב סויינוב			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		ברטה סיינוב			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		מזל זלמנוב			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		רפאל אלנטנוב			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		סורי אלנטנוב			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		מנחם צימברג			ירושלים	אבא אחימאיר		050-4119617		mcharc2@gmail.com
בעלים		אברהם ישראל בהריר			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		שירה בהריר			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		שלמה ויספיש			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		לאה ויספיש			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		בלה אברבוך			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		סופיה בריק			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		יעקב כהן			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		ריצ'רד אנדרו ליוי			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		שפרה פרומר (ליוי)			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		אוריאל רוטלוי			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 10



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יהודית גרבוז			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		
בעלים		יפה אלה			ירושלים	אבא אחימאיר	6	050-4119617		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	מיכל חניסקי	27068694		ירושלים	שד נוה יעקב	21			mcharc2@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	שמואל הנביא	19	050-4119617		mcharc2@gmail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6483683		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת מחסנים ברחוב אבא אחימאיר 6-8 נווה יעקב, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעוד קרקע מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א) קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות: א', ב', ג', ד' ו-ה' לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן/ם, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב) קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומת קרקע לשם תוספת מחסנים ותוספת חדר לשם הרחבת דיור קיימת בקומה שמעליה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בנייה לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4	1,943	100
סה"כ	1,943	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,952.77	100
סה"כ	1,952.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בנייה בקומה א' (מפלסים +2.80, +4.20), בקומה ב' (מפלסים +5.60, +7.00), בקומה ג' (מפלסים +8.40, +9.80), בקומה ד' (מפלסים +11.20, +12.60), בקומה ה' (מפלס +14.00), לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. 2. תותר תוספת בניה בקומת קרקע (מפלסים +0.00, +2.80), לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מספר יחידות המרבי בבניין יהיה 26 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ג	עיצוב אדריכלי 1. גדרות - מודגש בזאת כי לא תותר הקמת גדרות נוספות בתחום התכנית מעבר לגדרות הקיימות בשטח. 2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. 3. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיטוט, אסורה. 3. מודגש בזאת כי סוג המעקה, האבן והחלונות של ההרחבות יהיו אחידים לכל המבנה ויקבעו ע"פ ההיתר הראשון שיינתן בבניין.

4.1

מגורים ג'

ד

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחימום וואפן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
 - ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות בתשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. חיזוק מבנים תמ"א 38:
 - היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מיח"ד הכלולות בתכנית יהיו הריסת עבירות הבניה והמפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל, תקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מבקשי הבקשה להיתר בכפוף לאישור מחלקת הפיקוח על הבניה.

ה

חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ו

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הגדרות/חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפי העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.

ז

הנחיות מיוחדות

מודגש בזאת כי הרחבת כל יח"ד מותנית בבניית ממ"ד לכל דירה.

לכשתושלם בניית כל הממד"ים לכל יח"ד בבניין ורק לאחר קבלת תעודות גמר לכל יח"ד בבניין ניתן יהיה להמיר את השימוש בבניין הקיים למחסנים בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1

ח

שמירה על עצים בוגרים

4.1

מגורים ג'

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.
במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בתיאום ובפיקוח אגרונום. ומיקום נטיעתם יתואם עם מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.
3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.
4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע.

ט

קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(1)	26	47	218.75	4271.83			963.91	3307.92	1952.77	1	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	5												



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מגורים ג'	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
1		242.64

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3**ניהול מי נגר**

במתחים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר לנקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחייה קטנים).
5. תכנון משטח החנייה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.4**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות של הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.5**היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	
2	תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה באגפים שלמים בלבד, וראו תכנית קומה טיפוסית חלוקה לאגפים בנספח הבינוי - נספח	



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מס' 1. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
3	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.	
4	ראו הנחיות לעניין ביטול המקלט והקמת המחסנים בתחומו בסעיף 4.1.2 ז'	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר

