

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0555789

תכנית לתוספות בינוי, לבנית בנין מגורים חדש ברחוב חיד"א 11, בית וגן



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24/06/2018

להפקיד את התכנית
09/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מבנה מקורי אחרון ברחוב חיד"א. בן קומה אחת וגג רעפים, אגף מקורי נבנה בבניה נושאת. הבנין נבנה בתחילת/אמצע שנות ה-30 של המאה ה-20 (משוער). קיים אגף אחורי כנ"ל שנבנה באמצע שנות ה-60. קיים - 1 יח"ד.

התכנית מציעה תוספת בינוי לבית הפרטי, תוך הריסת חלקו האחורי של הבית שנבנה בשנים המאוחרות יותר, ומבקשת מבנה חדש בן 6 קומות מעל הקרקע, 2 דירות בקומה. סה"כ 13 דירות. למבנה אף מוצעת חניה תת קרקעית לכל הדיירים, ומרפסות סוכה לכולם. - התוכנית קובעת הוראות שימור



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

תכנית לתוספות בינוי, לבנית בנין מגורים חדש ברחוב
חיד"א 11, בית וגן

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0555789 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.734 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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
 קואורדינאטה X 217507
 קואורדינאטה Y 630624

1.5.2 תיאור מקום רחוב חיד"א 11, בית וגן - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק	124	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1042	החלפה	תכנית זו משנה את תכנית 1042. הוראות תכנית 1042 לא תחולנה על תכנית זו.	2566	2192	20/09/1979
1042 / א	החלפה	תכנית זו משנה את תכנית 1042. הוראות תכנית 1042 לא תחולנה על תכנית זו.	3166	1518	28/02/1985
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62 לירושלים. יתר ההוראות ממשיכות לחול	687	1586	16/07/1959
5022 / א / מק	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד. עותק אחד קיים בתיק התוכנית ועותק אחד קיים במערכת.	12: 07 21/05/2019	רונה וייס	21/05/2019			רקע	תיעוד ושימור
לא	מחייב לעניין מספר קומות וקווי בנין	17: 42 11/06/2019	רונה וייס	11/06/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 29 11/06/2019	סלאח מרזיק	11/06/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 29 11/06/2019	אילן אפרת	11/06/2019		1: 250	מחייב	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	ברוך פרוביין			ירושלים	(1)	11			rona.w.arc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב חיד"א 11 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך פרוביין			ירושלים	(1)	11			rona.w.arc@gmail.com

(1) כתובת: רחוב חיד"א 11 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

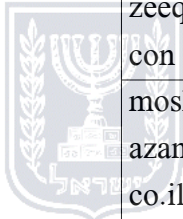
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	(1)				rona.w.arc@gmail.com
הנדסאית אדריכלות	הנדסאי	רונה וייס	37686/ה	פרטי	ירושלים	בובליק גדליה	3	02-5713383		rona.w.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	21761345		ירושלים	(2)	3			eng.salah.mar zeeq@gmail. con
מודד מוסמך	מודד	יעקב סומך	533		ירושלים	(3)		02-5713383		moshe_big_h azan@walla. co.il

(1) כתובת: רחוב שמואל הנגיד ירושלים.

(2) כתובת: אל פורסאן 3.

(3) כתובת: המ"ג 24.



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

תכנית לתוספות בינוי, לבנית בנין מגורים חדש ברחוב חיד"א 11, בית וגן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ג.
- ב. קביעת בינוי להריסת חלק מהמבנה הקיים, ובניית בנין 6 קומות לשם תוספת 13 יח"ד.
- ג. קביעת קוי בניה חדשים לבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1712.83 מ"ר.
- ה. הגדלת מספר הקומות מקומה אחת ל 6 קומות.
- ו. הגדלת יחידות דיור, מיחידת דיור 1 ל-13 יח"ד.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין הריסה.
- י. קביעת הוראות שימור.
- יא. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



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
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	דרך מאושרת	2
לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	45.55	6.21
מגורים ג'	688.08	93.79
סה"כ	733.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	45.55	6.21
מגורים ג'	688.08	93.79
סה"כ	733.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. הערות המחלקה לתכנית</p> <p>1.1. המחלקה ממליצה לשקול אפשרות של מכפילי חנייה בקומת החנייה התת-קרקעית על מנת להימנע מעקירת עצים קיימים בצפון התכנית (שאינם חלים בתחום קו-הבניין העילי).</p> <p>2. הערות המחלקה הכוללות הוראות לתכנית</p> <p>2.1.2.1. חדר שנאים</p> <p>2.1.1. המחלקה מבקשת שייקבע בהוראות התכנית, במידה ויידרש שנאי, כי לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.2. הנחיות לחניון והכניסה אליו.</p> <p>2.2.1. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה</p> <p>3.1. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת דוח אקוסטי הכולל חוות דעת לגבי הרעש הצפוי למבני המגורים הסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p>
ב	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. חיבור המים יהיה מקו המים העירוני בלחץ +865 במקום שיסוכם עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון יורכב מד מים כללי. יש להקצות נישה עבור מערכת מדידת המים הראשית.</p> <p>2. הגיחון מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח פתוח ציבורי" עם זכות המעבר לצינור.</p> <p>3. "שטח ציבורי פתוח" תותר הקמת מתקני הקטנה או הגברת לחץ במידת הצורך. השטח המיועד למתקן יהיה "שטח למתן הנדסי" וצבוע בתשריט של תב"ע בצבע סגול.</p> <p>4. צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות תסופק ע"י מערכות איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פיתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והחנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p> <p>6. היזם יפעל ע"פ הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה שנמצאת באתר הגיחון. וכן ע"י הנחיות נוספות שתינתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תוכניות מפורטות יותר של פרויקט.</p> <p>7. אם כתוצאה מתבע זה ייפגע קו מים קיים, תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם.</p> <p>8. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחוייב בתשלום היטל השבחה כחוק.</p> <p>9. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח נוף פתוח, מעברים</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור וזאת לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>10. המתכנן/יזם יגיש תוכנית לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש, התוכנית תתן מענה לחיבור ביוב גרביטציוני למבנים החדשים לקו הביוב הקיים ברח' החידא בסמוך לשטח המתוכנן.</p> <p>11. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי ביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבניה שעתידות להתבצע במסגרת התוכנית.</p> <p>12. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת עירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן. כל קבועה מתחת לפני הכביש תחובר למערכת ביוב בקו סניקה פרטי שיבוצע ויתחזק ע"י היזם.</p> <p>13. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרוייקט לרשת ביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין. תוכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר.</p> <p>14. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>15. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>
ג	<p>בנין לשימור</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה לשימור</p> <p>- המבנה הוא מבנה היסטורי ומהווה חלק ממרקם לשימור של שכונת בית וגן. לאור זאת אין להרוס את המבנה ההיסטורי. יש לשמור עליו ועל העצים בחלקה ולשלב בניה המוצעת.</p> <p>- יש לשמור על מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי, פרטי בנין, חזיתות, קונסטרוקציה, פרטי נגרות ומסגרות מקוריים, מעקות ופרטי האבן, גדרות, פיתוח שטח מקורי וכיו"ב.</p> <p>- יש לשמר את המבנה כולל פרטים בליווי אדריכל ומהנדס מומחה בשימור.</p> <p>תוכניות שימור יוצגו לאישור מהנדס העיר, על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>הפיתרון למרחבים מוגנים בקומה ההיסטורית יעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p> <p>- לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או במרפסות. יפתחו פתחים שנאטמו בעבר.</p> <p>לא יותר דיקוק קירות היסטוריים.</p> <p>לא יותר פירוק קירות נושאים בשלמותם. מותר לפתוח פתחים בקירות אלה. הגג במצב המוצע יהיה תואם לגג ההיסטורי. בגג החדש יותר גג שטוח.</p> <p>היתר בניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור.</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כל שינוי ייחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום בזמן אישור התוכנית.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה האחורי הקיים מיועד להריסה, ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ו	<p>סטייה ניכרת</p> <p>- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית),</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>התשס"ב 2002.</p> <p>- מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תוספות הבניה יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מחייב לנושאים הבאים: קווי הבניין בכל קומה וקומה, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>מתן טופס איכלוס מותנה בטיפול והסדרת תשתיות המבנה.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. תוכנית שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצא תיק תיעוד מלא.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו. 4. הממ"דים יתואמו עם הג"א, וזאת בכדי להסיר חשש מקיומם של ממ"דים בלתי תקינים. 5. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנס העיר או מי מטעמו. 6. פירוק תוספת בניה מאוחרות, קלות או כאלו שלא זכו להכשרה במסגרת התוכנית. 7. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקות נגישות, תברואה, תושי"ה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים בתחום התוכנית.
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>בדיקת חיזוק המבנה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים על בסיס דו"ח מפורט שיוצג ליועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזית החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>





מגורים ג'	4.1
<p>שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים: ביצוע הפיצוי הנופי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן. ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות ג. סימון בתשריט - עצים לשימור. ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ה. סימון בתשריט - עצים לעקירה- כמסומן בתשריט. ו. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים - יש לשמור על מרבית העצים בחלקה. מכיוון שמדובר בבניה על קרקע רק העצים בתחום הבניה יועדו לעקירה. - כתנאי להיתר בניה יעסיק היזם מומחה לשימור עצים וכן יפקיד ערבות כספית של 25,000 ש"ח למילוי תנאים אלו. - תנאי לטופס 4 בחינה בעין של העצים שנקבעו לשימור.</p>	<p>יב</p>
<p>ניהול מי נגר יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	<p>יג</p>
דרך מאושרת	4.2
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך למעבר כלי רכב</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים דרך בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) למעט מסילת ברזל.</p>	<p>א</p>

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי (2)	צידי-שמאלי 3	צידי-ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 6	19.8 (1)	13	82	233	1712.83	413.95	0	262.62	1036.26	734	חיד"א 11	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	חיד"א 11	1	מגורים	מגורים ג'

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) * כולל מעקה תקני.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תיעשה בהינף אחד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - בתוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12