

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/08/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

26/01/2022

תכנית מס' 101-0940452

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תוספת בניה ותוספת קומות ברח' רבנו גרשום 13, ירושלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה תוספת בניה ותוספת קומות בבניין ברח' רבנו גרשום 13, ירושלים. התכנית המוגשת מבקשת תוספת של חמש וחצי קומות חדשות מעל הבניין הקיים עבור מגורים, כאשר חזית הבניין בקומת הכניסה תשמש כחזית מסחרית.
2. רקע תכנוני לתכנית התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 3276 שאושרה בתאריך 25.03.1990. יעוד המגרש - אזור מגורים 3 מיוחד.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים). בחלקה קיים בניין בן קומה אחת שמיועד לשימור. מעיון במפות ותצלומי האוויר עולה כי, הבניין הקיים נבנה ככל הנראה בראשית המאה ה-20. אם זאת, לא נמצא תיעוד למועד הבניה המדויק.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע. מגישי התכנית הם בעלים ומיופה כח בעלים.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת בניה ותוספת קומות ברח' רבנו גרשום 13, ירושלים.

מספר התכנית 101-0940452

1.2 שטח התכנית 0.183 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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220950
קואורדינאטה Y	633300

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים בשכונת הבוכרים, ירושלים.

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	רבנו גרשום	13	

שכונה הבוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק	19	

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



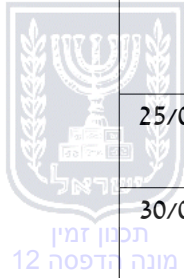
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/03/1990	2298	3753	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3276	החלפה	3276
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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין, קווי בניין והריסה	18: 07 09/09/2021	דוד בלצקי	09/09/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 34 13/12/2021	ראובן אלסטר	13/01/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים	13: 06 22/03/2021	אדיר אלוס	21/03/2021	9	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים תרשים פיתוח	13: 07 22/03/2021	אדיר אלוס	21/03/2021	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים תרשים מדידה	13: 08 22/03/2021	אדיר אלוס	21/03/2021	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיק תיעוד	09: 14 25/03/2021	אורי פדן	25/03/2021	66	1: 1	רקע	תיעוד ושימור

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
בעלים	פרטי	משה בר שלום			ירושלים	דרך החורש	62	02-5865678		o-shalom@zahav.net.il
מיופה כח בעלים	פרטי	שלום שריקי			ירושלים	קורץ	7			oranimd@gmail.com

1.8.2 יזם**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	דוד בלצקי		בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102		03-9032190	office@adir- nof.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	אורי פדן	110877		תל אביב- יפו	שפע טל	12	03-5229757	03-5243697	uri@uparchit ects.design



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

הרחבת בניה, תוספת קומה תת קרקעית ותוספת קומות מעל הבניין הקיים ברח' רבנו גרשום 13, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים המותרים.
2. קביעת הוראות בניה:
 - א. תוספת בניה בקומת הכניסה הקיימת.
 - ב. תוספת קומת מרתף חדשה לצורך שטחי שירות כגון מקלט ומחסנים.
 - ג. תוספת חמש וחצי קומות חדשות מעל הבניין הקיים.
 - ד. בניית מרפסות זיז בקומות החדשות בבניין.
3. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מרביים.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
7. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.



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 ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ותיירות	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ותיירות	1
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	1
קו בנין עילי	מגורים ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3 מיוחד	183	100
סה"כ	183	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	183.41	100
סה"כ	183.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	מגורים, מלונאות ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספות בניה בקומת כניסה קיימת. 2. תותר תוספת חמש וחצי קומות חדשות מעל הבניין הקיים, עבור יח"ד חדשות. 3. תותר תוספת קומת מרתף מתחת לקומת הכניסה. 4. קומת הקרקע בבניין תשמש למסחר. 5. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין הנחיות השימור. 6. שטח יח"ד חדשות למגורים לא יעלה על 65 מ"ר. 7. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר יהיה קבלת אישור מחלקת שימור. 8. יינטעו במקום לפחות 3 עצים בוגרים חדשים בחצר המוצעת, על מנת לשפר את המרחב הציבורי ולהחזיר את הירוק ואת רוח המקום, כל זאת בתאום מול מח' שפ"ע. 9. השימוש בחלל העורפי ייקבע לעת מתן היתר בניה בהתאם לשימוש הבניין שיוצע (מלונאות/מסחר).
ב	<p>שימור</p> <p>לא תותר הריסתו של בניין לשימור.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות פרטי בניין מקוריים, סוג האבן, פתחים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. ובהתאם למסומן לשימור בנספח הבינוי. 2. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ובפיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ושל מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 3. על האלמנטים המסומנים בוורוד בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם. 4. נספח הבינוי הינו מחייב לנושא השימור, כולל שימור חזיתות מקוריות, חומרי גמר ופרטי בניין מקוריים. כל שינוי יחשב סטיה ניכרת. 5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך המבנה או תת קרקעית. 6. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. 7. ההיתר יכלול פתרון לתשתיות: קולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג וכד'. 8. ניקוי אבן: לא יאושר ניקיון אגרסיבי כגון התזת חול או מים. שיטת הניקיון המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל. העבודה תהיה ידנית ולא מכנית. 9. חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד - תערובת בגוון המקורי. 10. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים. 11. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש ליועץ השימור של העיריה, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים

4.1	מגורים ותיירות
	<p>של המבנה.</p> <p>12. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים ויהיה תואם לגמר הקיים.</p> <p>13. היתר הבניה יכלול פרט ניתוק בין הקומות המוצעות לקומות ההיסטריות.</p> <p>14. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות, יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל. המבנה ההיסטורי ישוחזר ועלויות שחזרו תחולנה על היזם והקבלן.</p> <p>15. התכנון הפנימי של קומת המסחר לא יפגע ברכיבי הבניין לשימור.</p>
ג	<p>היטל השבחה.</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 ובטבלה מס' 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>3. מספר הקומות בבניין הינו מחייב, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בניין רגיל, ובקו נקודתיים לקו בניין עילי למרפסות.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>

4.1

מגורים ותיירות

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו ובכלל זה קבלת אישור אדריכל העיר לחזיתות המבנה (כולל החזיתות הצדדיות).
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לשטח בזיקת ההנאה, בקני"מ 1:100, לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
4. עיצוב תוספות הבניה יהיה בתיאום עם מחלקת שימור ואדריכל העיר.
5. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ובפיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ושל מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
6. תנאי להיתר בניה, אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הרואות לשימור המבנה כולל פרטי בניה, מסגרות ונגרות מקוריים ובאישור המחלקה לפתרון המעלית כולל גמר מעטפת פיר המעלית. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
8. פתרון המיגון עבור דירות קטנות יהיה ממ"ד ועבור חדרי מלון יהיה ממ"ק, בהתאם לחוק תכנון ובניה וכתנאי להיתר בניה.
9. במקרה של תכנון מגורים בהיתר בניה, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה, תיאום מול מחלקת מדיניות תכנון העיר.
10. אישור מחלקת איכות הסביבה.
11. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
12. תיאום נושא החזיתות ופרטי בניה עם מחלקת שחמור של הוועדה המקומית.
13. קבלת חוות דעת מחלקת שפ"ע.
14. קבת חוות דעת חברת החשמל.
15. קבלת חוות דעת רשות הכבאות.
16. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית ככל והבינוי ייעוד להקמת דירות ולא מלונאות יקבע בהוראות התכנית שתנאי למתן היתר להקמת הדירות יהיה תיאום אל מול מחלקת מדיניות תכנון עיר בדבר התועלת הציבורית הנדרשת ומשכך התועלת הציבורית תרשם לבעלות הרשות המקומית כאשר היא פנויה מכל גדר ואבן לא נרשם השטח הציבורי ע"ש הרשות המקומית רשאית הוועדה המקומית להפקיע שטח זה בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.
17. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר במח' לרישוי יהא קבלת אישור מחלקת השימור לבקשה המוצעת.

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

4.1	מגורים ותיירות
	העתיקות.
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יב	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. קומת הקרקע בבניין תשמש למסחר.</p> <p>2. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 15% 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 (כגון: חצץ) וחלוקים).</p>
יד	<p>שרותי כבאות</p> <p>א. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>ב. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4' מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>ג. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>ד. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>ה. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>* בנין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>* בנין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>* בנין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>* בניין משולב מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>* אזור משולב מסחר ותעשייה 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>ו. צריכת המים המופרטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>ז. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p> <p>1. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>2. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת</p>

מגורים ותיירות	4.1
<p>ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 3. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 4. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21.13	20	76.87	520.77	סה"כ שטחי בניה	93	עיקרי	141	719	183	1	מגורים מסחר ותיירות	מגורים ותיירות



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)			
31		1	מגורים מסחר ותיירות	מגורים ותיירות

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות וחלל גג רעפים בשימוש.

(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	תוספת בניה ותוספת קומות	הבניה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12