

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10435/ב

שם תוכנית:

תוספות בנייה לשם הרחבת מוסד קיים בדרך בית לחם
שכונת בקעה, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10.9.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>א. א. א.</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית**א. תאור כללי**

מתחם בית ההורים ע"ש מוזס ממוקם בדרך בית לחם 52 ומשמש בית הורים המשלב בתוכו את כל שרשרת הטפול באדם הזקן באמצעות אגפים ייעודיים לעצמאים, לתשושים ולסיעודיים.

ב. היזם

התכנית מוגשת ע"י חברת מעונות הורים בע"מ שהיא חברה ללא מטרת רווח השייכת לארגון יוצאי מרכז אירופה.

ג. מהות הבקשה

התכנית המוצעת מציעה לבצע תוספות בנייה שמטרתן שיפור איכות החיים של תושבי המתחם, ייעול כלכלי ומודרניזציה של מערכות עזר.

ד. נתונים כלליים

1. שטח המתחם : 6476 מ"ר

2. גוש וחלקה : גוש : 30016
חלקה : 106

3. גבולות : בדרום : בתי מגורים
במערב : רח' יעל
בצפון : בתי מגורים
במזרח : רח' דרך בית לחם

4. מצב סטטוטורי

חל בשטח מספר תוכניות מאושרות שהם : תוכנית מס' 62, תוכנית מס' 3770, ותכנית מס' 5022. היתר בנייה ראשון הופק בתאריך 07/08/1963 לבניית בניין א לצורך הקמת ביניינים נוספים הופקו במשך השנים היתרים שונים. ההיתר אחרון מס' 102445 הופק בתאריך 30/12/2010

ה. תשתיות

כל מבני המתחם מחוברים למערכות התשתית. במתחם שתי תחנות שנאים.

ו. הבינוי המוצע**בנין א' :**

מוצעת תוספת בנייה ע"ג בנין א' הקיים במתחם בקומות ב' ו ג', וכמו כן תוספת שתיכלול מרחבים מוגנים, חדר מדרגות, מעליות וחלל טכני.

בנין ג' :

הבניין המוצע כחלק ממתחם בית ההורים יכלול שימור מבנה קיים ובנייה נוספת בקומה אחת ויצירת קשר עם חלקי בניין נוספים בבנין א'. לבניין ג' מתוכננים בנוסף לשימור המבנה, שני מרתפים וכאמור קומה אחת חדשה. הבניין יכלול מרכז אומנויות, מרכז הידרותרפי, בריכה, אולם תרבות שישפרו את איכות החיים של דיירי בית הורים ע"ש מוזס כ"ז לרווחת התושבים החיים בו.

(* דברי ההסבר מהווים רקע לתוכניות ואינה חלק ממסמכיה הסטטוטורי

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספות בנייה לשם הרחבת מוסד קיים בדרך
בית לחם שכונת בקעה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

10435/ב

מספר התוכנית

6476 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

10.06.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221/100
קואורדינטה Y 629/800

1.5.2 תיאור מקום דרך בית לחם בשכונת בקעה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה

- חלק מתחום הרשות ירושלים
- ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית בקעה דרך בית לחם 52

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30016	• מוסדר	• חלק מהגוש	106	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16.07.1959 י' תמוז התשי"ט
3770	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3770 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4767	15.06.1999 א תמוז התשנ"ט
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לביא-פיפר אדריכלים. גוסטבו גרינצוויג	10/06/2012		18		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	לביא-פיפר אדריכלים. גוסטבו גרינצוויג	10/06/2012	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	לביא-פיפר אדריכלים. גוסטבו גרינצוויג	10/06/2012	1		1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	לביא-פיפר אדריכלים. גוסטבו גרינצוויג	16/05/2012	1		1:250		נספח עצים

כל מסמכי התוכנית 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.

* (הנספח מחייב לגבי גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין, שימור המבנה והגדר ההסטורית, ומס' יח"ד).

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03 - 5740255		03- 5740474	רח' רזיאל 30 רמת-גן	52-0030800	חברת מעונות הורים		09466269	חגי גולן	מנכ"ל ח.מ.א.

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03 - 5740255		03- 5740474	רח' רזיאל 30 רמת-גן	52-0030800	חברת מעונות הורים		09466269	חגי גולן	מנכ"ל ח.מ.א.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03 - 5740255		03- 5740474	רח' רזיאל 30 רמת-גן	52-0030800	חברת מעונות הורים	09466269	חגי גולן	מנכ"ל ח.מ.א.	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
lp-arch@bezeqint.net	03-5497436		03-5470590	בן עמי 6 תל אביב	ח.פ 0-28646-51	לביא פיפר אדריכלים	78390	310642251	גוסטבו גרינצוויג	אדרי
jrj@isboutsy.com	02- 6524777		02- 6515661	רח' בית הדמוס 12 - אגף B קומה 4 גבעת שאול ירושלים	ח.פ 512410036	יאיר איזובוצקי בע"מ	542	51662377	יאיר איזובוצקי	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספות קומות ויח"ד לשם הרחבת המוסד הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד למבנים ומסדות ציבור.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
 - 2.1 תוספת של 2 קומות מגורים מעל לבניין המרכזי הקיים (בניין א).
 - 2.2 תוספת של חלל טכני במפלס גג קיים (מפלס : +6.32).
 - 2.3 תוספת של קומה אחת מעל למבנה המיועד לשימור (בניין ג). (מפלס : +7.65).
 - 2.4 תוספת של קומת מרתף לצורך שטחים טכניים ומערכות. (מפלס : -8.64).
 - 2.5 תוספת של מרתף לצורך הקמת בריכת שחייה וחדר כושר. (מפלס : -5.15).
 - 2.6 חיבור בין המבנה לשימור לבניין המרכזי כמפורט בנספח הבינוי.
3. תוספת של 5110,33 מ"ר (מתוכם 4164,42 מ"ר שטחים עקריים ו 945.91 מ"ר שטחי שירות).
4. קביעת סה"כ השטחים בתחום התכנית ל 13121,04 מ"ר מהם 10904,13 מ"ר שטחים עיקריים ו 2216,91 מ"ר שטחי שירות.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין חלקי גדרות להריסה .
9. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה, לשימור ולעקירה
10. קביעת שימושים מותרים בשטח.
11. תוספת 32 דירות במסגרת דיור מוגן.
12. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.476
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	דיוור מיוחד
		120	32	88	מסי יח"ד	
					מ"ר	מסחר תעסוקה
					מ"ר	
מצב מאושר ע"פי היתר מסי 102445		10904,13	4164,42	6782,00	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
מבנה לשימור	עצים להענקתה לעקירה ולשימור	מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור		
	106	106	106		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100,00	6476,00	6476,00	שטח למוסד
100%		100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.1.1 שימושים
		א. דיור מוגן, וכל שימוש עזר לצורכי הדיירים. ב. בבנין ג (המבנה לשימור) תותר הקמת בית קפה, סדנאות מלאכה וחוגים לכלל הציבור.
4.1.2 הוראות		הוראות בינוי
א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:		
1. תותר תוספת של 2 קומות מגורים בלבד מעל לבנין המרכזי הקיים (בנין א).	2. תותר תוספת של חלל טכני במפלס גג קיים (+6.32). השימושים המותרים בקומה זו הם שימושי שרות טכניים בלבד, כגון: חדרי מדרגות, חדרי מעלית, מזגנים מתקנים טכניים וכיו"ב.	3. תותר תוספת של קומה אחת בלבד מעל למבנה המיועד לשימור (בנין ג). (במפלס : +7.65).
4. תותר תוספת של מרתף במפלס -8.64 לצורך מערכות ושטחים טכניים.	5. תותר תוספת של מרתף לצורך הקמת בריכת שחייה וחדר כושר (מפלס -5.15). חפירת המרתף תהיה תוך שמירת מרחק ראוי מבנין לשימור באופן שלא יפגע ביסודות המבנה וביציבותו, בתאום עם מהנדס קונסטרוקציה ממוחה שימור ובאישור צוות השימור ומהנדס העיר בעיריית ירושלים.	6. תותר תוספת בנייה לצורך חיבור בין הבנין לשימור (בנין ג) ולבנין המרכזי (בנין א).
7. תותר תוספת 32 יחידות דיור מוגן בשטח התוכנית.	הכל לשם הרחבת מוסד קיים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.	
א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וסיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.	ב. למרות הרשום לעיל, תוספת הקומה על גבי הבנין לשימור והחיבור בין הבנין לשימור (בנין ג') ובין הבנין המרכזי (בנין א') יעשו באמצעות חומרים קלים בלבד (כגון זכוכית) בתיאום עם מחלקת השימור ומהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי להיתר בנייה.	
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.	ג. 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

<p>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 הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. השלמת תיק תיעוד מלא וקבלת אישור מחלקת שימור בעיריית י"ם.</p> <p>ה. העסקת יועץ שימור מלווה ומהנדס שימור, בשלב התכנון ובשלב הביצוע.</p> <p>ו. קבלת חו"ד הנדסית להיתכנות תוספת הבנייה המתוכננת וחפירת המרתף באופן שלא יפגע ביסודות המבנים וביציבותם.</p> <p>ז. הגשת תוכנית לשימור מלא של המבנה כולל מעטפת, פנים ופרטים מקוריים, שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור תוגש לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ח. הגשת תוכנית פיתוח החצר ונטיעת עצים בוגרים באישור אגף שפ"ע ונמהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ט. אישור המחלקה לאיכות סביבה לעניין מערכות הבריכה, עמידה בתקנות רעש ואורור חדרים.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>יא. עומק אדמת הגן מעל לקומת המרתף לא תפחת מ-1.5 מ' לצורך שיקום החצר ונטיעת צמחייה.</p>	
<p>א. גמר פיתוח ושיקום החצר ונטיעת עצים בוגרים.</p> <p>ב. סיום שימור ושיפוץ המבנה ההסטורי בחזית דרך בית לחם לשביעת רצון מחלקת שימור ומהנדס העיר.</p> <p>ג. פירוק שורות האבן המסומנות מהגדר בליווי מהנדס שימור, בהתאם לסעיף ט"ז.</p>	<p>ד. תנאים לטופס אכלוס</p>
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו לפי הצורך את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, מערכת מיזוג, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכו'.</p> <p>ב. בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.</p>	<p>ה. מתקנים משותפים</p>
<p>1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>ו. קולטי שמש על הגג</p>
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"ם 1980.</p>	<p>ז. שילוט</p>
<p>המבנה הנמצא במזרח החלקה המסומן בתשריט בעיגול אדום, וכן מסומן בנספח הבינוי בצבע סגול (בניין ג') הוא בניין המיעוד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר פירוק ו/או פירוק ובנייה מחדש של המבנה לשימור.</p> <p>ג. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו, ולא יותר ולא יותר שינויים פנימיים</p>	<p>ח. הוראות שימור</p>

<p>במבנה, למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן.</p> <p>ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו תזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>ה. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, ריצוף, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ו. תותר תוספות קומה אחת וכן יותר חיבור בין הבניין לבניין המרכזי כפי שמפורט בנספח הבינוי. תוספת הבניה תתאפשרנה רק בהתאם לאפשרויות הפיזיות של המבנה. כל תוספת הבניה תבוצע בצורה שתתחשב באופן מירבי בחזיתות לשימור ולאחר תיאום עם מחלקת השימור בעריית י"ם ומהנדס העיר ומי מטעמו.</p> <p>ז. יודגש כי נספח הבינוי מחייב לעניין השימור.</p>		
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה 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.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי גנן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ו. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.</p> <p>ז. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן.</p> <p>ט. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן.</p> <p>י. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>יא. סימון בתשריט – עצים לשימור: 54 עצים מסוגים שונים, בכל צידי הבנינים עפ"י סקר ונספח עצים מפורט. הוראות שימור: חפירה/או שינוי מפלס /או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>יב. סימון בתשריט – עצים להעתקה: 19 עצים מסוגים שונים: זיתים מסי 26,38,56,57,73,74,76. אולמוס קטן-עלים מסי 17,33,34. מיש מסי 36,37. כליל מסי 60. פירקנתה מסי 61. פלפלון מסי 71,80. ויסטריה מסי 75 ותות שחור מסי 78. תזמון ההעונות, סגי ההעתקות</p>	<p>עצים לעקירה/שימור/העתקה</p>	<p>ט.</p>

<p>וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ג. סימון בתשריט – עצים לעקירה: 7 עצים פולשנים או שאינם ניתנים להעתקה. אילנתה: 22,21,79. אשחר: 24. ברוש לימוני: 25. תויה: 35. ברוש: 58. רצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח האגרונום, עפ"י תכנית מאושרת במח' גנות.</p> <p>נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>		
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. הוראות שימור המבנה ואיפו החיבור אליו כמפורט בתוכנית זו מחייבות, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. שלביות ביצוע המפורטות בתוכנית זו מחייבות, סטייה מהוראות סעיף 7.1 בדבר שלביות ביצוע תהא סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>סטייה ניכרת:</p>	<p>י.</p>
<p>ייתרו לפחות 25% 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>	<p>חלחול מי נגר</p>	<p>יא.</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>פסולת בנין</p>	<p>יב.</p>
<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. ג. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי.</p>	<p>תחנת שנאים</p>	<p>יג.</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>רשות העתיקות:</p>	<p>יד.</p>
<p>א. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. תנאי להיתר בנייה תיאום עם הוועדה המקומית למניעת מטרדים בתקופת הבנייה בהתחשב באופי המוסד הקיים והאוכלוסייה המתגוררת בו. איורור הבריקה יהיה בנפרד מאורור חדר המכונות וחדר החומרים המסוכנים, פתח האורור יהיה מעל לחלק הגבוהה</p>	<p>איכות הסביבה</p>	<p>טו.</p>

		ביותר של מבנה בית האבות. במידה ויותקן תנור לחדר הקרמיקה פתח אורזר החדר יהיה מעל לגג בחלק הגבוהה ביותר של מבנה בית האבות.
טז.	גדרות	א. הגדר בחזית הבניין תפורק בחלקה עד לגובה 90 ס"מ ממפלס הגינה ובלבד שלא יעלה על 120 ס"מ מגובה הרחוב, וזאת על מנת לחשוף את החלקה והבניין כלפי הרחוב. ב. יתר גדר האבן הנותרת תשומר באופן מלא. ג. יש לפנות מחזית הגדר לשימור כל אלמנט כגון לוחות מודעות, פילרס וכד'.
יז.	חיזוק מבנים – תמ"א 38	א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה. ג. בדיקת הצורך בחיזוק המבנה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.
יח.	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
יט.	חניה	א. אין למקם חניות בצמוד למבנה לשימור. ב. לא תידרש חנייה בתחום המגרש מתוספת היחידות המוצעות בתוכנית זו. ג. מספר מקומות חניה הקיימים הם לפי היתר בניה מס' 102445 מתאריך 04/11/2010

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח השטח (%)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר	סה"כ שטחי בניה	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
				מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה						מתחת למפלס הקובעת	מעל מפלס הקובעת			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
2		3	מפלס הגג + 15.17	55,00	---	120	202	13121,04	1376,06	2305,86	840,85	8598,27	6476	106	מבנים ומוסדות ציבור						
2		3	מפלס הגג + 15.17	55,00	---	120	202	13121,04	1376,06	2305,86	840,85	8598,27	6476	106	מבנים ומוסדות ציבור						

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

** גובה הבניה המיירב. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות, וחדר מעלית על פי נספח הבניין.

*** במידה ויש צורך בשטחים למיזדים יופחתו אלו ממנין השטחים העיקריים.

*** מידה והמקלט לא מאושר ע"י הג"א לעת מתן היתר בניה, שטח הממ"דים יגרע מהשטח העיקרי שנוסף לה עפ"י תב"ע זו.

6. הוראות נוספות

6.1

ל"ר

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תנאי למתן היתר בתחום התוכנית	<p>א. הגשת תוכנית פיתוח החצר והגשת תוכנית שימור מלא של המבנה כמפורט בסעיף ג'- תנאים למתן היתר בנייה.</p> <p>ב. קבלת חו"ד הנדסית להיתכנות תוספת הבנייה המתוכננת וחפירת המרתף באופן שלא יפגע ביסודות המבנים וביציבותם.</p>
	תנאי למתן לטופס אכלוס בתחום התוכנית	שיקום ושחזור הגינה בחזית הבניין לשימור וגמר שימור ושיפוץ המבנה ההסטורי לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התוכנית

- א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכניות לתוקף.
- ב. במידה ובתוך 10 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
- ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינ מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.

8. חתימות			
תאריך: 11.9.12	<p>חברת מעונות הורים חל"צ מס' חברה 52-0030800 רח' רזיאל 30, תד. 971 רמת גן 52109</p>	שם: חברת מעונות הורים רחוב רזיאל 30 רמת חן רמת גן 52109	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: חברת מעונות הורים		
תאריך: 06/09/12	<p>חתימה: LAVIE-PEIPER ARCHITECTS גדעון פיפר-גוסטב גרינצוויג GIDEON PEIPER-GUSTAV GRINCAWJG</p>	שם: לביא פיפר אדריכלים גוסטבו גרינצוויג רח בן עמי 6 ת"א 63565	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 78390	תאגיד: לביא פיפר אדריכלים		
תאריך: 11.9.12	<p>חברת מעונות הורים חל"צ מס' חברה 52-0030800 רח' רזיאל 30, תד. 971 רמת גן 52109</p>	שם: חברת מעונות הורים רחוב רזיאל 30 רמת חן רמת גן 52109	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: חברת מעונות הורים		
תאריך: 11.9.12	<p>חתימה: חברת מעונות הורים חל"צ מס' חברה 52-0030800 רח' רזיאל 30, תד. 971 רמת גן 52109</p>	שם: חברת מעונות הורים רחוב רזיאל 30 רמת חן רמת גן 52109	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: חברת מעונות הורים		