

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11347 א'

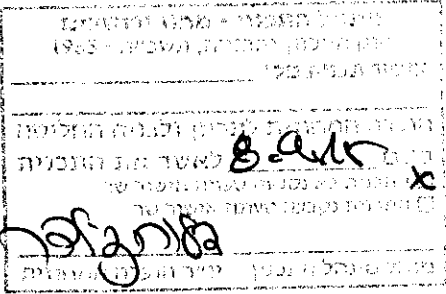
שם התכנית: הקמת בנין חדש בן 6 קומות ותוספת 2 קומות על בנין קיים, רח' אליעזר הלוי, קרית משה,
 ->

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי - ירושלים תוקף לתכנית: 1965 תוקף תכנית מס' 11347 א' נעדרה תוספת לתכנית ולכונן התכנית ב.ס. לאשר את התכנית א. תוקף לתכנית מס' 11347 א' תוקף לתכנית מס' 11347 א' תוקף לתכנית מס' 11347 א'</p>	

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצומת בין רחוב אליעזר הלוי לרחוב קרית משה. באתר קיים בניין בן 2 קומות המשמש היום כמוסד ציבורי. הבניין הקיים הינו בניין אבן משנות ה-20 והינו במצב תחזוקתי בינוני. ומשופע בתוספות בנייה מרבית השנים.

רקע לתוכנית

תוכנית מתאר 62 מגדירה את ייעוד חלקה זו למגורים 2 עם 90% זכויות בניה שהם 647.1 מ"ר שטחים מרביים ו-6 יח"ד.

התוכנית מציעה

התוכנית מבקשת בהתאמה לתוכנית אב החדשה לשכונת קרית משה, שימור של חזיתות המבנה הקיים (כמתואר בנספחי הבינוי) ותוספת של מבנה חדש הצמוד נקודתית למבנה הקיים. סה"כ תוספת של 2 קומות לבניין הקיים, ו-6 קומות לבניין החדש. זכויות בניה של 240%, ו-20 יח"ד, שינוי ייעוד הקרקע ממגורים 2 למגורים ד'.

מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע.

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה.

		זיהוי וסיווג התכנית	1.
הקמת בנין חדש בן 6 קומות ותוספת 2 קומות על בנין קים, רח' אליעזר הלוי, קרית משה, י-ם. 11347 א'		שם התכנית	1.1
		מספר התכנית	
719 מ"ר		שטח התכנית	1.2
		מהדורות	1.3
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב		
1	מספר מהדורה		
20.04.15	תאריך עדכון		
		סיווג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון ירושלים
 מקומי
 קואורדינטות
 $X = 218400$
 $Y = 632670$

1.5.2 תאור מקום

קרית משה, צומת הרחובות קרית משה, ואליעזר הלוי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות
 חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב ירושלים.
 שכונה קרית משה
 רחוב רח' אליעזר הלוי פינת רח' קרית משה
 מספר בית 23

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30157	מוסדר	חלק מהגוש	61	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 62 בתחומה.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16/7/59
5166 ב' ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב' הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	5264	15/1/04 כא' טבת תשס"ד
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	20.04.15	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	20.04.15	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	20.04.15	1	ל"ר	1:200	מחייב חלקית*	נספח בינוי - נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	20.04.15	1	ל"ר	1:200	מנחה**	נספח תנועה- נספח מס' 2

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.

* מחייב לעניין גובה, מס' קומות, מס' יח"ד, שימור ונסיגות.
** למעט מיקום הכניסה לחניון, שהינו מחייב.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	מספר עמותה	שם פרטי ומשפחה	סוג
			02-6511178	רח' אליעזר הלוי 23			580007912	מדרשת דרכי נועם	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	מספר עמותה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-6511178	רח' אליעזר הלוי 23			580007912	מדרשת דרכי נועם	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
meimad@meimad-sur.co.il			02-6522294	מרכז אורנים כנפי נשרים 68 ת.ד. 35074 ירושלים 91350		502	2408938	ראובן אלסטר	מודד

office@leviarch.co.il	02- 6221893	052- 4332661	02- 6221625	יפו 33 ירושלים,		08299	58398504	יגאל לוי	אדריכל	עורך התכנית
ekroads@ekroads.co.il			02- 5400430	הרטום 14		88003	22033823	אייל קראוס		יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז ירושלים במשרד לאיכות הסביבה.

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**

תוספת 2 קומות על בניין לשימור ובניית אגף חדש בן 6 קומות למגורים בצמידות אליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור למגורים ג'.
- 2.2.2 קביעת בינוי עבור הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות בצמוד למבנה קיים לשימור וקביעת בינוי עבור תוספת 2 קומות עליו.
- 2.2.3 קביעת שטחי בניה ל 3563 מ"ר
- 2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.5 קביעת מספר יח"ד ל-20 :
- מתוכן 4 יח"ד בחלקו המזרחי של המבנה (אגף 1) המיועד לשימור ו-16 יח"ד בחלקו המערבי של המבנה (אגף 2) החדש.
- 2.2.6 קביעת מספר הקומות המירבי ל :
- 4 קומות בחלקו המזרחי של המבנה (אגף 1) המיועד לשימור ו-6 קומות בחלקו המערבי של המבנה (אגף 2).
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין חלקי מבנה, מחסנים וכד' להריסה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.719	סה"כ שטח התכנית – דונם
-------	------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאר	מפורט				
---	---	20	+14	6	מס' יחיד	מגורים ג'
---	---	15	15+		מס' יחיד קטנות	
---	---	1310	+662.9	647.1	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	

3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	מגורים ג'	001
הריסה	מגורים ג'	001
עצים לעקירה	מגורים ג'	001
עצים לשימור	מגורים ג'	001
קו בנין	מגורים ג'	001
קו בנין תחתי	מגורים ג'	001

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

1. מגורים.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

1. תותר הקמת בנין בן 6 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית לשם יצירת יחידות דיור חדשות.
2. תותר תוספת 2 קומות על בניין לשימור לשם יצירת 16 יח"ד חדשות כמצוין בנספח מס' 1.
3. קווי הבניין הינם מחייבים כמסומן בתשריט. קו בניין המסומן בקו נקודה הינו עבור הבינוי מעל מפלס הקרקע, קו הבניין התת-קרקעי המסומן בשמי קווים ונקודה בצבע אדום הינו עבור שטחי החניה מתחת לקרקע במלואם. קו הבניין העילי המסומן בקו ושתי נקודות בצבע אדום הינו עבור המרפסות הזיזיות.
4. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
5. מפלס ה 0.00 יקבע ל- 803.22
6. הבינוי והנסיגות בקומות 5 ו-6 הינן כמצוין בנספח הבינוי.
7. גודל יחידות הדיור לא יפחת מ-55 מ"ר
8. שיפוץ מעטפת הבניין
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. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד.

פיתוח:

מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.

מרפסות

1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.
3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.
4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בדירה.
5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה,

לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
6. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.

גגות

7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
8. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ב. פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ג. קולטי שמש על הגג

1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ד. מתקני תקשורת

מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ה. עיצוב אדריכלי

1. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% מפני חזיתות המבנים.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

ו. חניה

1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.
2. החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש בלבד.
3. החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה, ומספר קומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
4. ניתן להתקין מעלית חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
5. מיקום הכניסה לחניון כפי שמופיעה בנספח התנועה הינה מחייבת כך שתתאפשר עמדת המתנה לכלי רכב בתוך המגרש.

תנאים למתן היתרי בנייה

ז.

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימו, ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעסקת עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חלופית.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, ביצוע הפיצוי הנופי, ביצוע השתילות החלופיות. הכל באחריות היזם.
6. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות.
7. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין גריסת פסולת בניין.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסה של כלל הקירות הנמצאים לאורך הדרך ברח' קרית משה המסומנים להריסה בנספח הבינוי.

תנאים לטופס 4

ח.

1. התקנת אמצעי ואביזרי בטיחות והכוונת רכבים אל ומ- מעלית הרכב.

2. קיומו של גנראטור עבור מתקני החניה המכנים.
3. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
4. תנאי למתן היתר אכלוס יהא השלמת פיתוח הדרך ע"פ עקרונות נספח הבינוי שיכלול: לכל הפחות 3 מקומות חניה ציבוריים, שמירה על עצים בוגרים כאשר יהיה 18 מ' בין העץ לחניה.

ט. שימור

שימור

הבנין המסומן בתשריט לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסתו של בנין לשימור.
2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.
4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
5. האלמנטים המסומנים בורד בנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.
6. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.

1. לא יותר פרוק חזיתות והרכבתם מחדש.
2. תאום התוספת של האגף החדש והצמדתו למבנה קיים עם יח' השימור בעיריית ירושלים.
3. תותר הריסת חזית מערבית לשם התחברות למבנה החדש בתאום עם מח' מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. יש לשמר את המרפסות המקוריות בחזיתות על פרטי המסגרות.
5. יש להסיר את המזגנים, החוטים, סגירת המרפסות והתוספות המאוחרות.
6. יש לשחזר את דלת הכניסה והפתחים המקוריים. פתחים מאוחרים שאינם מקוריים יאטמו.
7. יש לשמר ולשקם את הגדרות בחזית לרח' אליעזר הלוי.
8. יש לשמר ולשקם את שערי הברזל בחזית לרח' אליעזר הלוי.
9. יש לשמר את התקרות, דלתות ופרטי נגרות הפנים שנשתמרו ולשלבם בתכנון החדש.
10. ימונה אדרי' שימור מלווה לביצוע הבנייה.

י. תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואז שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

יא. רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התשלי"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.

יב. הפעלת מגרסה

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יג. הריסה

חלקי המבנה וגדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה הינם להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

יד. עצים לשימור/עקירה

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
5. תנאי למתן היתר בנייה 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.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים, ביצוע הפיצוי הנופי, ביצוע השתילות החלופיות. הכל באחריות היזם.
7. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות.
8. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
9. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים לשימור.
10. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5/5.5 מ', בפיקוח האגרונום.
11. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

הוראות בנושא חשמל

טו.

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

סטייה נכרת

זז.

1. קווי הבנין המרביים המצוינים בתשריט הינם מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.
2. גובה המבנה כמצוין בנספח ובטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת-
3. מס' הקומות המופיע בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינו מחייב, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת -
4. הוראות השימור בתכנית זו הינן מחייבות, כל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת
5. הכניסה לחניון כפי שמופיעה בנספח התנועה הינה מחייבת, כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת .
6. הנסיגות כמופיע בנספח מס' 1 הינן מחייבות, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת
7. השימוש למגורים הינו מחייב, כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת .

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות			צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	תכסת משטח (ח"ד) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	אחוז מרבית מעל הקרקע (%)	מרפסות	שטחי בניה (מ"ר) (****)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	גובה מבנה (*)	מתחת למפלס הכניסה הקובעת (**)	מעל למפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת					
							שרות ***	עיקרי	שרות ***	עיקרי										
כמסומן בתשריט				19.53	3	6	30.5	20	45%	480	240	200	3563	1725.6	-	327.4	1310	719	001	מגורים ג'

(*) גובה המבנה מעל אזור המבנה לשימור יהיה 13.43 .
 מעל גבהי המבנים המצוינים יותרו קומה טכנית ומעקה תיקני.
 (**) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
 (***) במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתוכנית זו, תוספת קומות לחניון מתחת לכניסה הקובעת לא ידרשו שינוי לתב"ע.
 (****) תכסית תת קרקעית 80%.

.6 הוראות נוספות**.6.1 חלחול מי נגר - תמ"א 34/ב**

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: תצץ וחלוקים).

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

.7 ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

תחילת עבודות תהא תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12.1.16	נתיבות נועם NETIVOT NOAM 580007912 ע"ר הייט	580007912		מדרשת דרכי נועם	מגיש התכנית
13.1.16	נתיבות נועם NETIVOT NOAM 580007912 ע"ר	580007912		מדרשת דרכי נועם	בעלי עניין בקרקע
13.1.16	נא אל לוי ע"ר ערים		058398504	יגאל לוי	עורך התכנית