

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחזור אותה התכנית

לשכת התכנון מחוז י-ם

12-03-2015

תכנית מס' 101-0133884

נתקבל

תוספת בניה במכללת אפרתה, רח' בן יפונה 17, בקעה, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

*[Signature]*

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה.  
התכנית הנוכחית מציעה תוספות בניה בכל הקומות הקיימות בשני הבניינים של מכללת אפרתה. כמו כן התכנית מציעה הרחבת קומה תת קרקעית עבור תוספת חניית. בנוסף לכך התכנית מבקשת תוספת קומה מעל הקומות הקיימות בבניין 2 (מזרחי) לצורך הרחבת אולם הופעות וכן תוספת מפלסים במעבר בין הבניינים (מעל הגשר הקיים). הכל בהתאם לצורך מתן מענה לפונקציות שחסרות היום במתחם, וכן לפי מדיניות התכנון בשכונה.

2. רקע תכנוני לתכנית

מדובר על מתחם של מכללת אפרתה הנמצא בלב שכונת בקעה ומתוכנן לפי תב"ע 3728 ו 3728 א', שטח למס' 115.05 מ"ר שטח שירות. שטחי הבניה המירביים לפי תב"ע 3728 הם: 1039.20 מ"ר שטח עיקרי ו 115.05 מ"ר שטח שירות. שטחי הבניה המירביים לפי תב"ע 3728 א' הם: 1817.00 סה"כ. כמו כן במקום אושרו היתרי בניה: 85/73.1, 85/73.2, 85/73.3, 85/73.4, 85/73.5.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

היום קיימים בחלקה שני בניינים המחוברים ביניהם בגשר להולכי רגל בקומה א' (מפלס שמעל קומת הקרקע). הבניין המערבי - בניין 1 הוא בן חמש קומות מעל קומת מרתף. תוספת של שתי קומות לבניין נבנתה לפי תב"ע 3728 א'.

הבניין המזרחי - בניין 2 הוא בן ארבע קומות מעל קומת מרתף שנבנה לפי תב"ע 3728. תב"ע זו שינתה את היעוד מאיזור מגורים 1 למוסד. התכנית אושרה בתאריך 01.11.1988. שימור מבנה היסטורי קיים בחלקה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגישת התכנית הוא נציג העמותה לתמיכה בהכשרת מורים אפרתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

תוספת בניה במכללת אפרתה, רח' בן יפונה 17, בקעה  
ירושלים.

101-0133884

1.498 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220800

קואורדינאטה Y 629340

**1.5.2 תיאור מקום** בניין למוסד בשכונת בקעה, ירושלים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בן יפונה	17	

שכונה בקעה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30001	מוסדר	חלק	16-17	

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 ✓
01/11/1988	239	3590	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 3728.	ביטול	✓ 3728
25/10/1999	713	4813	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 3728/ א.	ביטול	✓ א/ 3728
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 3770.	ביטול	✓ 3770
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ ב, הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	✓ ב/ 5166
07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	✓ 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דוד בלצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוד בלצקי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:200	1	12/01/2015	דוד בלצקי	ועדה מחוזית	15/01/2015	מחייב לעניין גובה הבניין מספר קומות, נפחים, שימור וקווי בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	12/01/2015	דוד בלצקי	ועדה מחוזית	15/01/2015		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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תמונת זמין  
מנהל הדפסה 11

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
מגיש	מרדכי קורן		העמותה לתמיכה בהכשרת מורים אפרתה	ירושלים	בן יפונה	17	02-6717744		michn@efrat a.ac.il
מגיש	ישראל רוזנסון		העמותה לתמיכה בהכשרת מורים אפרתה	ירושלים	בן יפונה	17	02-6717744		michn@efrat a.ac.il

**1.8.2 יזם**



תמונת זמין  
מנהל הדפסה 11

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
בעלים			העמותה לתמיכה בהכשרת מורים אפרתה	ירושלים	בן יפונה	17	02-6717744		michn@efrata.ac.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 101-0133884 - שם התכנית: תוספת בניה במכללת אפרתה, רח' בן יפונה 17, בקעה, ירושלים.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834		ירושלים	פורת לאה	19	072-2121107	02-6447268	beletsky@012
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	imad@me imad-r.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת שרשמה משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ושטחי בניה במכללת אפרתה, רח' בן יפונה 17, בקעה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1. שינוי יעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2. קביעת השימושים המותרים למבנים ומוסדות חינוך.
3. קביעת הוראות בניה:

  - א. הרחבת שטחים במפלס קומה תחתונה עבור חניה תת קרקעית.
  - ב. הרחבת שטחים בקומות הקיימות לצורך שירותי חינוך.
  - ג. תוספת קומה משופעת מעל הבניין הקיים בבניין 2 לצורך הגדלת אולם הופעות.
  - ד. תוספת מפלסים במעבר בין הבניינים (מעל הגשר הקיים).
  4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
  5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  7. קביעת סך השטחים ל 3968.17 מ"ר סה"כ, מתוכם 3253.35 מ"ר שטח עיקרי ו 714.82 שטח שירות.
  8. קביעת הוראות בגין הריסה.
  9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עצים לעקירה.
  10. קביעת הוראות בגין שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.498

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחים מאושרים לפי תב"מ 3728, 3728א וכן לפי היתרים 85/73.5, 85/73.4.	3,253.35		+708	2,545.35	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
		להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
		מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
		קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	1,498	100
סה"כ	1,498	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,505.96	100
סה"כ	1,505.96	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 - מבנים ומוסדות ציבור לחינוך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

4.1.1	שימושים	
	חינוך	
4.1.2	הוראות	
א	הוראות בינוי	תותר תוספת בניה במכללת אפרתה, רח' בן יפונה 17, בקעה, ירושלים, בהתאם לנספח הבינוי. תכנון זמין מונה הדפסה 11
ב	חניה	1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
ג	הריסות ופינויים	המסומן בתשריט בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת	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). 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. הנפחים בבניין הינם מחייבים, וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. נספח הבינוי מחייב לנושא השימור, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. לא תותר הריסת בניין לשימור, וכל חריגה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ז	קווי בנין	סימון מהתשריט: קו בנין תחת/ תת קרקעי קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ח	קולטי שמש על הגג	

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> <li>2. עיצוב אדריכלי לתוספות הבניה כגון סוג האבן עיבודה, ופרטי הבניין יתואמו מול מח' השימור לעת מתן היתר בניה.</li> <li>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</li> <li>4. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; פיצוי נופי ושתילה חלופית.</li> <li>6. תנאי להיתר בניה תאום הבינוי של המעבר בין הבניינים "הגשר" מול אדריכל העיר.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים; ביצוע הפיצוי הנופי; ביצוע השתילות החלופיות.</li> <li>8. 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, נטיעות העצים החלופיים</li> <li>9. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בפרויקט יהיה נטיעת עצים, על פי תכניות מאושרות במחלקת גנות ועל פי גודל הפיצוי הנופי.</li> <li>10. יש לפתח את המדרכה הצפונית כתנאי למתן היתר בנייה, בתאום מול אגף שפי"ע בעיריית ירושלים.</li> <li>11. החניות הציבוריות המוצעות בחזית הצפונית הינן חניות ציבוריות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת החניות בחזית הצפונית של המגרש למול אגף החנייה בעיריית ירושלים.</li> <li>12. תנאי להיתר בניה יהא השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י מהנדס העיר.</li> <li>13. תנאי להיתר בניה יהא ביצוע שימור מעטפת המבנה כולל פרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</li> <li>14. תנאי להיתר בניה יהא פירוק תוספות בניה מאוחרות הצמודות למבנה.</li> <li>15. תנאי להיתר בניה יהא בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה 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 מינימלית בחללי הפנים של המבנה.</li> <li>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית לבדיקה ולקבלת אישור המחלקה</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>לאיכות הסביבה. 17. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור ושיקום של חזיתות המבנה ההיסטורי כולל פרטים לפי הנחיות השימור. 2. תנאי לאכלוס המבנה החדש - שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתנאי ההיתר.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של 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.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ה. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. ו. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ז. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: 1. נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5/5.5 מ', כפיקוח האגרונום. 2. לפי ערך חלופי ח. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים 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><b>בנין לשימור</b></p> <p>הבניין המתוחם בתשריט בצבע סגול הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסה/פירוק/פירוק ובניה מחדש של מבנה לשימור, חלקי מבנה או פרטים מקוריים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**

4.1

בחזיתות הראשיות..

2. לא יותרו שינויים בחזיתות ראשיות של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי

לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול סורגים, גדרות, שערים וכו'.

3. חזיתות המבנה לשימור ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או במרפסות.

4. תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל ומהנדס המומחים בתחום השימור

5. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מונה הדפסה 11 מהנדס העיר.

6. היתר הבניה יכול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור ויפרטו את עקרונות התכנון של הבניה החדשה ויבהיר את יחסה אל הבניה הקיימת.

7. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש

לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות, יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.

8. יש לתת הוראות מפורטות לעניין הייצוב לאור צמידות חפירות מרתף חניה למבנה ההיסטורי.

9. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות.

10 מרחבים מוגנים ימוקמו בחזיתות אחוריות.

**איכות הסביבה**

טו

לא תותר התקנה והקמה של מערכות אלקטרומכניות לרבות אוורור בדופן המזרחית של התוספת המבוקשת.



תכנון זמין

מונה הדפסה 11



תכנון זמין

מונה הדפסה 11



תכנון זמין

מונה הדפסה 11

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונר הדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)				60.47	264.9	3968.17	594.26	254.23	120.56	2999.12	1498	סה"כ	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	(2) 16.82	32.4	165.69	2482.02	469.31	138.43	120.56	1753.72	1498	1	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	(4) 17.32	28.07	99.21	1486.15	124.95	115.8		1245.4	1498	2	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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 בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) כמסומן בתשריט.

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד גובה 769.75=19.97+.

(3) מעל זה בנוי חדר מכוונות.

(4) מעל גובה זה תותר בניית פתח לאוורור עד גובה 768.61=18.83+.



תכנון זמין  
מונר הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עתיקות

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

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לאונה להפסיק יוצא היתר בניה 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> מרדכי קורן	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> העמותה לתמיכה בהכשרת מורים אפרתה 580006260		<b>חתימה:</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> ישראל רוזנסון	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> העמותה לתמיכה בהכשרת מורים אפרתה 580006260		<b>חתימה:</b>

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> העמותה לתמיכה בהכשרת מורים אפרתה 580006260		<b>חתימה:</b>

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> דוד בלצקי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11