

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1000260903-1

תכנית מס' 101-0132977

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז ירושלים
15.7.2015
נתקבל

בניין מגורים ברח' הפלמ"ח 24, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
לדב.א.
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

א.ל.א.
תאריך
נייד הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דברי הסבר לתכנית

רקע התכנית:

התכנית מוצעת במגרש בשטח כולל של כ-630 מ"ר ברח' הפלמ"ח מס' 24 הנמצא בתפר השכונות רסקו ושכונת הורדים בירושלים.

על שטח התכנית חלות תכנית מתאר מס' 62.

היעודים המאושרים בתחום התכנית הינם מגורים 2 ודרך מאושרת.

תאור התכנית המוגשת:

התכנית המוצעת יוצרת תשתית תכנונית לשילוב מרכזי בניין קיימים בעלי ערך עם מרכיבי בניין חדשים. הבניין המוצע יכלול 5 קומות מגורים וקומת חניה ומחסנים תת קרקעית. חזיתו העורפית, פנים ותקרת גג הבניין הקיים יהרסו.

מספר יחיד המרבי בתכנית הינו 10 יחיד. החניה תהא בקומה חניה תת קרקעית תוך שימוש במכפילי חניה. מונה הדפסה 18



פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

במגרש המגורים שבתכנית קיים מבנה מגורים בן 3 קומות (2 מעל קומת הכניסה ואחת מתחתיה) אשר נבנה בשנות ה-40 של המאה ה-20, הבית מתאפיין בחזיתות, בפרטי אבן ובפתחים טיפוסיים לבניה המנדטורית בארץ בשנים אלו.

היקף השטח הבנוי הקיים כ-572 מ"ר.

לא נמצא היתר בניה קיים.

יחס מגיש התכנית לבניין:

מגיש התכנית מייצג בעלים בבניין אשר מחזיקים ביפוי כח מלא להחלטות תכנוניות בנכס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

בניין מגורים ברח' הפלמ"ח 24, ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0132977

מספר התכנית

0.63 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא חיתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

220065 קואורדינטה X

630536 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה מס' 214 בגוש 30024.

רח' הפלמ"ח מס' 24, 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	הפלמ"ח	24	

שכונה רסקו



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30024	מוסדר	חלק	214	

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 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זאת.	4393	2390	22/03/1996
ב' / 5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב'. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זאת.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



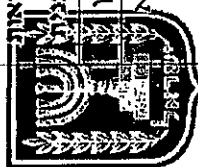
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



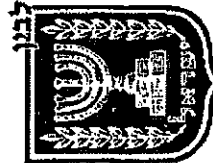
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	תאריך	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב						ארי כהן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250					ארי כהן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
כינוי זפיתוח	מחייב חלקית	1:100	1			23/03/2015	ארי כהן		01/06/2015	מחייב לעניין: קווי הבניין, מסי יחיד, גובה, מסי קומות, הריסות, שימור, מפלס קומת כניסה.	לא
שימור	רקע	1:250	56			15/08/2012	משה שפירא		19/08/2014	מסמך זה הינו משמש ברקע בלבד ואינו חלק ממסכי התכנית הסטטוטורית.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250				28/05/2015	ראובן אלסטר		28/05/2015	גליון 1:	לא



מחנה זמין
מונה הדפסה 18



מחנה זמין
מונה הדפסה 18

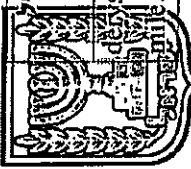
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	יואב מרכוס		חב"ד.ב.ק.ה. בע"מ	ירושלים	הפלמ"ח	24	02-5618004	02-5610412	derysh1@s mile.net.il

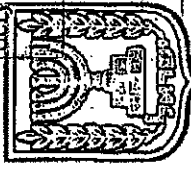
תכנון זמין
מגבר תדפסה 18



1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שלמה דרעי			ירושלים	הפלמ"ח	24	02-5618004	02-5610412	derysh1@smile.net.i
בעלים	בלוי יעקב			ירושלים	הפלמ"ח	24	02-5618004	02-5610412	derysh1@smile.net.i



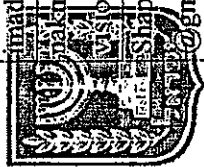
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובנייני ערים) 2001 בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744	02-6796640	mic- arc@mic- arc.com

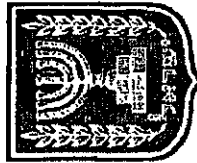
תכנון זמין
מגבר תדפסה 18

תכנית מס': 101-0132977 - שם התכנית: בנין מגורים ברח' הפלמ"ח 24, ירושלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522296	02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים		502	ראובן אלסטר	מודד	מודד
shapirorarch4@vision.nct.il	02-9934022	02-9931024	2	הרימון	אלון שבות		05542	מיכאל נקמן	יועץ תחבורה	מתנדס תנועה
shapirorarch4@gmail.com	02-6255520	02-6255520	38	לייב יפה	ירושלים		40201	משה שפירא	אדריכל	יועץ שימור



תכנון ומב'ד
מנהל הדפסה 18



תכנון ומב'ד
מנהל הדפסה 18

מועד הפקיה: 27/07/2015 11:24 - עמוד 8 מתוך 18 - מונה הדפוס הוראות: 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות מגורים וקומת חניה ומחסנים תת קרקעית עבור 10 יחיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 2 למגורים גי.

2. קביעת בינוי עבור בנין חדש תוך שימור חלקי של חזיתות המבנה.

3. קביעת שטחי בניה בהיקף של- 1,505 מ"ר מתוכם 829 מ"ר עיקרי ו-676 מ"ר שירות.

4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

5. תוספת 5 יחיד וקביעת סך יחיד הדיור המרבי ל-10 יחיד.

6. קביעת מספר הקומות ל-4 ממפלס קומת הכניסה ול-2 מתחת לקומת הכניסה.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור, הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.63



תכנון זמין
הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10		+5	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר לפי אתר המיפול של עריית י-ם. המבנה הוקם לפני קום המדינה, לא נמצאה היתרים.	829		+257	572	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
הדפסה 18

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
הדפסה 18

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	76	12.06
מגורים 2	554	87.94
סה"כ	630	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	553.6	100
סה"כ	553.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח עיצוב אדריכלי:</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יותר שימוש עד 30% בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו-נקודה-קו עבור קו בניין וקו-נקודה עבור קו בניין תחתי.</p> <p>3. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות בחלקה יש להגן על חזיתות וחלקי מבנה שהוגדרו לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>החזיתות המסומנות בתשריט בסימון 'חזית עם הוראות מיוחדות' הינן לשימור וחלות עליהן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסה/פרוק/ פרוק ובניה מחדש של חלקי מבנה או פרטים מקוריים בחזיתות הראשיות מלבד המסומן בנספח הבינוי של תכנית זו.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט לחלקה, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות. שימור חזיתות המבנה כולל פרטים מקוריים יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכנית שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד.</p> <p>ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן החמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p>

מגוהים

4:1

ז. תותר הזזת שני חלונות בחזית המזרחית ע"י פירוק והרכבה כפי שמסומן בנספח הבינוי לתכנית.

ח. כל עבודה שתאושר ביחס לחזיתות תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא לחזיתות לשימור המאושר ע"י מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ט. יש לתת פתרון להגנת ולייצוב החזיתות לשימור ולהבטיח שלא יפגעו לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע / ייחרסו חזיתות / חלקי חזית במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות פפניה 18 שהיו טרום הגשת תכנית זאת.

י. לא יותרו שינויים בחזיתות שהוגדרו לשימור ולא תותר פגיעה באופיין האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין מיוחדים, סיתות, כיתול, סורגים, גדרות, שערים וכו'.

יא. המדרגות והפיתוח המובילים לבניין ונמצאים בתחום חלקה מס' 215 בייעוד דרך לא יחרסו עד שלא תידרש הרחבת הדרך וכאשר זאת תידרש, יש לבחון שימור מקסימלי של אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ג

חניה

חניה:

1. החניה תהא תת קרקעית כמסומן בנספח הבינוי.
2. תתאפשר גישת רכב דרך חלקה מס' 215 ולשם כך תותר הריסת מקטע בגדר האבן הקיימת ברוחב הגישה הנדרש. בהתאם לנספח הבינוי.
3. מס' מקומות החניה יקבע ע"פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
5. מיקום פתחי אוורור המאולצים לחניון יהיו מעל מפלס הגג.

ד

גגות

- א. תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. העמדת קולטי שמש ודודים תותר על תקרת גג הבנין בלבד, לא תותר העמדת קולטים ודודי שמש על תקרת חדר המדרגות והמעלית.
- ג. יותר מיקום גנרטור חירום על הגג ובתנאי שימוקם במעטפת משתיקת קול. מפלסי הרעש של הגנרטור ומפוחי האיוורור (אם יהיה בהם צורך) לא יעלו על הערכים המופיעים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן-1990.
- ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ה. תתאפשר גישה חופשית לגג לדירי הבניין.
- ו. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות הראשיות.
- ז. יש להסתייר מחזיתות ראשיות תשתיות למינהן כגון מזגנים, צנרת וכו' ולשלבן בצורה מוצנעת.

ה **תנאים למתן היתרי בניה**



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.1	מגורים ג'
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ובהם:</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדו ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית.</p> <p>3. יש לקבל חו"ד אגף שפייע לעניין עקירת העצים בחלקה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>4. הגשת חו"ד ממחלקת מיפוי ומדידות כתנאי להיתר בניה.</p> <p>5. 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 תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל השמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תחיינה 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>6. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>7. תאום עם מחלקת השימור פרטי חילון, תריסי, סורגים לבניין החיסטורי ולבניין החדש בעל זיקה עיצובית לפרטים המנדטוריים.</p> <p>8. פרטי מדרגות הגישה לבניין, פרטי הגדרות וכול האלמנטים שנשמרו בחצר, ישומרו ויוכנסו בדבר שימורם/שילובם בפיתוח החדש, ובתאום מחלקת השימור.</p> <p>9. צירוף אדריכל שימור מלווה לפרוייקט.</p> <p>10. תיאום עם מחלקת השימור את פרטי הבניין ושילוב אבנים שיפורקו ואלמנטים פנימיים שיפורקו, בבניין החדש.</p> <p>11. תיאום פרט ניתוק בין ישן וחדש עם מחלקת השימור.</p> <p>12. אישור מח' שפייע בנוגע להעקת העצים המיועדים לעקירה ולשתילת עצים בוגרים חדשים.</p> <p>13. שימור סורגי הברזל המקוריים.</p> <p>14. הגשת תכנית קונסטרוקציה לשמירת הקירות לשימור מפני התמוטטות לאישור מהנדס השימור העירוני.</p> <p>15. תיאום עם מח' כיבוי אש, תברואה, נגישות, שפייע.</p> <p>16. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום ושימור חזיתות המבנה כולל פרטיו.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה הסביבתית בעיריית י-ם לקביעת אמצעים לצמצום מטרידי רעש, אבק וזיהום אוויר.</p> <p>18. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה הסביבתית בעיריית י-ם במידה ויעשה שימוש בגנרטור חירום בבניין.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה יהא הצהרת מהנדס בניין כי המבנה המתוכנן יכול לשאת בעומסי הבנייה המוצעים בתכנית.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת גישה למיסעות הרכב המובילה אל החניון התת קרקעי המוצע בתכנית, בהתאם לנספח הבינוי.</p>
1	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי (למעט סטיה כמצוין בסעיף 4ט' יגמישות) הינו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.1	מגורים ג'
	<p>מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מסי יחיד כמצוין בסעיף 5 להוראות התכנית (טבלת הזכויות) הינו מחייב סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מסי הקומות המרבי המירבי כמצוין בסעיף 5 להוראות התכנית (טבלת הזכויות) הינו מחייב סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. קווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין הסמוך לו יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. החזיתות אשר סומנו בתשריט כ-"חזיתות עם הוראות מיוחדות" וכן פרטי מדרגות הגישה לבניין הקיימים מיועדים לשימור, הריסה בינוי קיים זה תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. מפלס קומת הכניסה של הבניין הקיים כפי שמצוין בנספח הבניה הינו מחייב. קביעת מפלס כניסה בניין אחר תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתכנון התכנון והבניה (בקשה לחיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>הריסות ומינויים</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בסימון הריסה בצבע צהוב הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. תתאפשר הריסת קטע גדר קיימת בחלקה 215 על מנת לאפשר גישת למיסעת הרכב המובילה לחניון תת קרקעי, הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>להלן הנחיות גמישות מותרות לעת תכנון מפורט למתן היתר:</p> <p>1. גובה:</p> <p>גובה קומה עליונה לא יחרוג מן המצוין בנספח הבינוי ומסעיף 5 להוראות התכנית, אולם תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה, באישור מהנדס עיריית י-ם, כל סטיה בגובה הבנין מעבר לגמישות זאת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



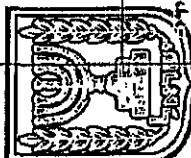
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



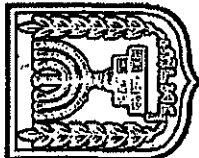
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה מכלליים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מותרת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
(4)	(3) 2	(2) 15.75	18	10	(1) 45	272	1505	433	165	243	554	1
	4										664	
											554	

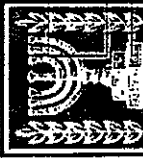


צדד
שמאל ויכון זמן
תחב' ידפסה 18



תכנן זמן
מונה הדפסה 18

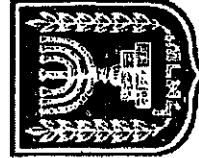
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	קדמי (4)	אחורי (4)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יער	מגורים ג'
						1

האמור בטבלה זו גובה, במקרה של שתירה, 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 המיזביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע: -

- (1) שטח תכנית תת קרקעית לא תחרוג מ- 75%.
- (2) מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומתקנים טכנים עד גובה מרבי של 19.00 + מעל מפלס כניסה קרקעית / גובה אבסולוטי +789.53.
- (3) יותר גובה קומת חניה ומחסנים של 2.5 מ'.
- (4) כמצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

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.

6.2 ניהול מי נגר

א. וותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מונה הדפסה 18 כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.
ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.3 היטל השבחה

א. חוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	מימוש הבינוי בתחום התכנית	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	שימור בפועל של חזיתות המבנה לשימור.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית: 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18




תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 18	שם: יואב מרכוס שם ומספר תאגיד: חב' ד.ב.ק.ה. בע"מ 513032888	סוג: תאריך:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: שלמה דרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: כלוי יעקב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: ארי כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ 513143214			



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18