

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 101-0054379

מרכז אורנים, רחוב כנפי נשרים, גבעת שאול, תכנית לתוספת קומות

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.12.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת קומות על גבי המבנה המסחרי "מרכז אורנים" הקיים בשכונת גבעת שאול בירושלים, עפ"י מדיניות תכנית המתאר החדשה לירושלים באזור גבעת שאול והמדיניות כפי שנקבעה בעיריית ירושלים לגבי גבעת שאול.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

כיום קיים במגרש בניין בן 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, המשמשות ל 2 קומות מסחר ומעליהן 3 קומות תעסוקה.

כמו כן קיימות 5 קומות חנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

התכנית מציעה תוספת 7 קומות לבניין הקיים ביעוד תעסוקה, על בסיס החניה הקיימת, בתקן חניה מופחת בהתייחס לתכנית הרכבת הקלה.

לבניין קיים היתר, מס' 43241, מתאריך 11/03/98.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי ושיווג התכנית



מרכז אורנים, רחוב כנפי נשרים, גבעת שאול, תכנית לתוספת קומות

101-0054379

2.800 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

1.1 שם התכנית

המספר התכנית

1.2 סוג התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית



ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



1.5 מקום התכנית



1.5.1 מתיישב בלמים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217229 קואורדינאטה X

632771 קואורדינאטה Y

1.5.2 תחום מקום תחום מרח' גרשון מלמד מצפון ורח' כנפי נשרים מדרום

1.5.3 רשימת מקומות במבצע התמ"ח/התמ"ח למוסד נרשמת, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 ממונת שטח ת"מ התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	כנפי נשרים	68	

שכונה גבעת שאול

1.5.5 מתיישב חלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30332	מוסדר	חלק		34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מתיישב ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מנרשים / מאי טיח מתכנית קודמת שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון נובלים בתכנית

לא רלוונטי



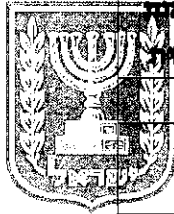
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות סמוכות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3732 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3732.	3828	871	12/1990
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק 5022 א'.	4847	2432	30/01/2000
מק/ 5376	ביטול	תכנית זו אמורה לבטל את תכנית מק/ 5376	4617		12/02/1998



1.7 מסמכי התכנית

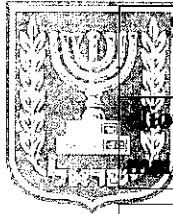
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דניאל אסייג			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דניאל אסייג		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1:1	23	10/04/2013	אלון טופציק	10/07/2014		לא
בינוי	מחייב חלקית	1:250	1	26/04/2015	אסייג דניאל	26/04/2015	נספח מס' 2- חזיתות וחתכים (מחייב לעניין קוי בניין, גובה ומס' הקומות)	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:250	1	02/06/2015	אסייג דניאל	02/06/2015	נספח מס' 1 - בינוי ופיתוח (מחייב לעניין קוי בניין, גובה ומס' הקומות)	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	02/06/2015	אסייג דניאל	02/06/2015	תשריט מצב מאושר	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

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
	פרטי	פנחס אורן		חברת פנחס אורן 1991 בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים (1)	68	02-6540058	02-6540228	oren9@gmail.com

הצעה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 43262, ירושלים.

1.8.2 זום

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318706	02-5318706	
חוכר	פנחס אורן		חברת פנחס אורן 1991 בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים (2)	68	02-6540058	02-6540228	oren9@gmail.co

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

(2) כתובת: ת.ד. 43262.

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	דניאל אסייג	41096		ירושלים	הירשנברג	8	02-6244487		assayag@zah av.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שרון סדון	118570	אתרוג אדריכלים	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי (1)	9	03-5784054	03-5784053	sharon@etro architects.co
מודד	מודד	דוד אפלבוים	807		נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	
מהנדס סביבה	יועץ סביבתי	אלון טופציק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	המלאכה	7	02-9923659		info@agouti. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 21200.



1.9 הגדרת בתכנית

לא רלוונטי



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 משתמעת.

2. מסדות התכנית וליקרי הוראותיה

2.1 מסדות התכנית

תוספת 7 קומות ליעוד תעסוקה, בבנין בן 5 קומות, לסה"כ 12 קומות, מרכז אורנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי הקרקע מאזור תעשייה למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת בינוי עבור הוספת 7 קומות ע"ג מבנה קיים.

ג. קביעת הוראות בגין השימושים המותרים.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ה. קביעת שטחי הבנייה המרביים כדלהלן: סה"כ שטחי בנייה 28,085.97 מ"ר

ו. קביעת בינוי ל- 12 קומות מסחר ותעסוקה מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת המשמשות לחניה.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ח. קביעת הוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.



2.3 נתונים כמותיים ייקריים בתכנית

2.8

שיטת התכנית ברוטו



הערה	סה"כ מוצב בתכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר *	מוצב מאושר	ערך	סוג מוצב כמותי
	מסחרי	מגורים				
		150	+150		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		3,259		3,259	מ"ר	מסחר (מ"ר)
		11,912	+8,951	2,961	מ"ר	תעסוקה (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 והאי שיטת בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע והאי שיטת בתכנית



יעוד	תאי שיטת	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שיטת כפומים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מוצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור תעשייה	2,803.42	100
סה"כ	2,803.42	100

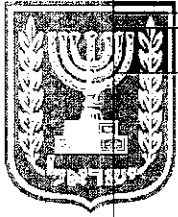
מוצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,803.42	100
סה"כ	2,803.42	100

4. יחיד קרקע ושימושים

4.1 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



4.1.1 שימושים

1. משרדים
 2. תעסוקה.
 3. תעשייה עתירת ידע.
 4. מסחר-בקומת הקרקע בלבד (ריהוט, חומרי בניין, בנקים, חנויות, מזון והסעדה וכו'). מסחר שאינו מוגבל לקומת הקרקע (אולמות אירועים, סופרמרקטים, אולמות באולינג, קולנוע, דואר וכו')
 5. מכללות ומוסדות מוכרות מלי"ג.
 6. מעבדות רפואיות.
 7. מלאכה קלה ותעשייה זעירה.
 8. צרכי ציבור- תפעול ולוגיסטיקה.
- כל השימושים המפורטים לעיל כפופים למותר ע"פ תמ"א 18, בהתאם לתחנת הדלק בסמיכות.

4.1.2 הוראות

איכות הסביבה



- 1) לא תותר כניסה, שימוש ואחסנה של עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ומסכנים המסוכנים המפורטים בנספחים א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה מיום 12.06.2011, וכפי שיפורסם מעת לעת אלא בכפוף לאמור בסעיפים 4-6 להלן.
- 2) לא תותר כניסה, שימוש ואחסנה של רעלים מסוכנים כהגדרתם בתוספת השנייה בחוק החומרים המסוכנים תשנ"ג - 1993.
- 3) כניסה, שימוש ואחסנה של בחומרים מסוכנים הכלולים בחוזר המנכ"ל הנ"ל ובתוספת השנייה לחוק החומרים המסוכנים, יותרו רק לאחר ביצוע סקר סיכונים, בהתאם להנחיות המופיעות בחוזר המנכ"ל לעיל, וכתנאי למתן היתר בניה.
- 4) כל עסק שיבקש להיכנס למתחם הנדון, יידרש להגיש, כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה, "פרשה טכנית" - מסמך מקצועי המתאר את הפעילות המתכננת, בדגש על פליטת, רעש, פסולת וסיכונים סביבתיים הכל בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
- 5) בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה מעטפת ו/או רב תכליתי, למרות שבשלב היתר הבניה אין יודעים את זהות מאכלסי המבנה, יוצגו ויטעמו בהיתר אמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס עסקים/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטרית ומסוכנת), חדר מתזור, אמצעים למניעת רעש וכו'.
- תנאי למתן היתר בנייה למבנה מעטפת ו/או רב תכליתי יהיה מתן התחייבות משפטית של מבקש הבקשה להיתר, לשביעות רצון של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית, בה יתחייב לא לחתום על תוזה ולא לאפשר כניסת עסקים/מעבדות למבנה נשוא ההיתר טרם מתן אישור מרמ"מ מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעמידה בהוראות התכנית.
- 6) לא יותר שימוש במזוט או בפחם או בסולר בתחום התכנית. למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בחשמל בלבד.
- 7) מיקום פתחי האוורור של החניונים ושל הפעילות היצרנית יהיה מעל הגג.
- 8) תנאי למתן היתר בניה, יהיה הצגת תצהיר והתחייבות ממבקש הבקשה להיתר, לשביעות רצון של היועצת המשפטית של הוועדה המקומית, כי בכל מקום בשטח התכנית/בקשה להיתר, לא יאוחסן ולא יעשה שימוש והוא לא יתיר ולא יאפשר לעסקים שבמבנים לאחסן ולהשתמש



4.1	מסחר, תעסוקה וטכניקה ומסודות ציבור
	<p>בחומרים המסוכנים המפורטים בנספחים א' וב' בחוזר המנכ"ל הני"ל ובתוספת השנייה לחוק החומרים המסוכנים, וגם יתחייב כי כך גם יקבע באופן מפורש בחוזי ההשכרה/המכר שלו עם השוכרים/קונים שיאכלסו את המבנה בכל שלב.</p> <p>9) תנאי למתן היתר בניה תהיה הכנת נספח ביצוע אקוסטי שיבחן ויציג את מטרדי הרעש הצפויים ואת האמצעים לצמצומם. הנספח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיו יוטמעו במסמכי הבקשה להיתר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית 7 קומות נוספות ע"ג מבנה מסחרי "מרכז אורן" בגבעת שאול.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. פיתרון החניה יינתן בקומת החניה הקיימת.</p> <p>ב. מס' מקומות החניה יקבע לפי התקן בעת בעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>הפקעות /או רישום</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע צהוב. המצוי בקומה 5 של הבניין והיקפו כ- 150 מ"ר יותר שימוש לצרכי תפעול ולוגיסטיקה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה, ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ו	<p>סטייה ניכרת</p> <p>א. סעיף 7.1 "שלביות הביצוע" הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. השימושים ומיקומם המפורטים בתקנון התכנית בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים. כל שינוי מהשימושים המפורטים או מיקומם יחשבו כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ז	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>על פי 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 העתיקות.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבניה המרבי, ממגבלת קווי הבנין וממגבלת שטחי הבניה המרביים.</p>



מסחר תעשייה ומבנים ומסדות ציבור

4.1

תנאים למתן היתרי בניה

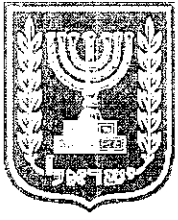
ט

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. 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 סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור השימושים המבוקשים בהיתר בניה בתחום התכנית לעניין תמ"א 18 בתאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום המבנה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 5 של הבניין (כמפורט בניספח הבינוי) לצרכי תפעול ולוגיסטיקה, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
- ד. תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכניות המבנה למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה להטמעת כלל האמצעים הנדרשים לצורך צמצום השפעתה הסביבתית של התכנית לרמה קבילה.
- ה. תנאי לאישורו של היתר בניית במבנה יהיה בנייתו של פיר אשר יאפשר העברת צנרת אל חצי המבנה ו/או אל החניון התת קרקעי (במיקומים אלו יוצבו במקרה הצורך מתקני הטיפול בשפכים). פיר זה יעבור הן בקומות ההרחבה המתוכננות והן במבנה הקיים. לחילופין, באם לא יוקם פיר להעברת צנרת תעשייתית, תיאסר בתכנית הפעלתם של יצרני שפכים תעשייתיים בכמות העולה על כ- 100 ליטר בשבוע וניתנים לפינוי לאתר טיפול/הטמנה מרוחק. הנחיה זו לא תחול על קומת הקרקע ו/או קומות בהם יוסדר פתרון מתאים להעברתה של צנרת הביוב השומנית, אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ו. תנאי לאישור היתר הבניה למבנה הנו הסדרתו במבנה של פיר/פירי אורור, אשר יאפשרו את תיעול פליטות מזהמי האוויר מחללי העסקים המתוכננים אל גג המבנה, שם יוצבו מערכות לטיפול באוויר, כאשר בתכנון המבנה, יש להקצות לכך שטח ייעודי, תוך כדי הבטחת האופציה להתקנתם של תשתיות נדרשות (חשמל, מים, ביוב) וחיזוק המבנה במידת הצורך. לחילופין, ניתן להתנות את פעולתם של עסקים מסוג זה במבנה בהתקנתם בפנים העסק של מתקני טיפול אשר יבטיחו כי איכות האוויר בפנים העסק תעמוד בתקני הסביבה, ללא פליטת מזהמי אוויר אל סביבתם.
- ז. במבנה התכנית תוצב דחסנית אשפה בנפח 10 מ"ק לכל הפחות. דחסנית האשפה תוצב בחדר אשפה, בעל הכנה להתקנתם של מערכות אורור ומיזוג, כאשר תנאי להיתר הבניה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת התברואה בעיריית ירושלים לפתרון אצירת האשפה המתוכנן.
- ח. תנאי למתן היתר בניה - אישור בכתב חברת החשמל מחוז ירושלים.
- ט. מתן היתר מותנה בתיאום עם אגף התברואה.
- י. תנאי להיתר יהא אישור המחלקה לשירותי כבאות.
- יא. תנאי להיתר יהא הכשרת רחבת היערכות בכפוף לחוק התכנון והבניה.

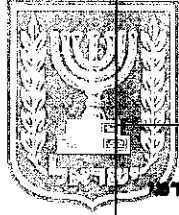


4.1	מסחר ותעסוקה ומבנים ומסדות ציבור
	<p>יב. תנאי להיתר יהא תכנון והצגת חדר מדרגות מוגן עד גג המבנה.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר יהא התקנת מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ - 15 קוב, במפלס גג הבנין</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המתלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר צפיפות המטרדים בעת ביצוע הבנייה.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת הגישה של בעלי הזכויות בבניין בזמן הבנייה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר לעניין מיקום המעליות ושדרוג המעליות הקיימות, באופן שלא יגרום הפרעה לבעלי הזכויות בבניין.</p>
י	<p>חומרי הפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית. באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>1. 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:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1. יותר שינוי של עד 1.5 מ' מגובה זה.</p> <p>יש להקצות בתאום עם המחלקה לתכנון והמחלקה למדיניות תכנון הקצאה של כ-150 מ"ר לצרכי תפעול ולוגיסטיקה.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותר לפחות 20%-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>לדרכים וחניות עיליות:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>





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



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	
								קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	5	12	44.9 (1)	65	1018	28085.97	9867.2	506.1	2897.77	14814.9	2803.42	1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		



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



חניה-כלול בסך השטחים (%)

תאי שטח

יעוד

9867

1

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

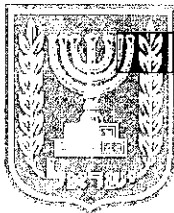
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- * שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- * מתוך השטחים המפורטים בטבלה זו יופרשו 150 מ"ר לצרכי תפעול ולוגיסטיקה.
- * 35% (981 מ"ר) שטח עיקרי מתוך סך השטח העיקרי שבטבלה, ישמשו את הקומות הקיימות בלבד. לא תותר העברתם לקומות החדשות כשטחים עיקריים או כשטחי שרות. סעיף זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת
- * תוספת השטח של 35% כאמור תהיה עבור תוספת של שטחים עיקריים בקומות הקיימות בלבד ללא חריגה מקונטור הבניין. סעיף זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
- * כל היתר בנייה לתוספת של שטחים עיקריים בקומות הקיימות, בהתאם לתוספת הזכויות לפי סעיף זה, יהיה כפוף לאישור קונסטרוקטור ולמתן זכות טיעון בחליק הדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק.
- * אחוזי הבניה המירביים (עיקרי ושירות מעל הכניסה הקובעת ועיקרי מתחת לכניסה הקובעת) הינם: 650% מפלס הכניסה הקובעת: 789.70 = 0.00

הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 44.9 מ' = 834.60 מ'. מעל לגובה זה יותר לחקים מעקה תקני ומבנה יציאה לגג וחדר טכני.
- (2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 המקשת לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בנייה עבור הקומות החדשות	היתר בנייה עבור 150 מ"ר לצרכי ציבור עבור תפעול ולוגיסטיקה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי לטופס איכלוס	טופס איכלוס עבור 150 מ"ר אלו לצרכי ציבור לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.


7.2 מימוש התכנית


זמן משוער לביצוע- 10 שנים מיום אישורה.





8. חתימות

	שם: פנחס אורן	סוג:	תאריך: 14/2/16
	שם ומספר תאגיד: חברת פנחס אורן 1991 בע"מ 511566022		חתימה: חברת פנחס אורן (1991) בע"מ

	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח רשות מקרקעי ישראל 0		חתימה: חברת פנחס אורן (1991) בע"מ

	שם: פנחס אורן	סוג: חוכר	תאריך: 14/2/16
	שם ומספר תאגיד: חברת פנחס אורן 1991 בע"מ 511566022		חתימה: חברת פנחס אורן (1991) בע"מ

	שם: דניאל אסיג	סוג: עורך ראשי	תאריך: 14/2/16
	שם ומספר תאגיד: דניאל אסיג - אדריכלים חתימה: רח' ענתבי 8 ירושלים 94547		

	שם: שרון סדון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אתרוג אדריכלים		חתימה: