

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101-0235911

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0235911

תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות ברח' נרקיס 10 ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

08/09/16
גורן

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0235911, שם תכנית : תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות ברח' נרקיס 10, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 63 בגוש 30043 רח' נרקיס 10 בשכונת רחביה בירושלים, בחלקה חלה תב"ע 1048 א', יעוד החלקה הוא אזור מגורים 3.
- הבנין הוא בן 3 קומות עם 8 יח"ד מאושרות.
- בתכנית זו מוצע תוספת 2 קומות לצורך בניית 4 יח"ד חדשות, בסה"כ יכלול הבנין 12 יח"ד, כמו"כ מוצע תוספת של ממד"ים ומרפסות בחזית אחורית, החזית הקדמית והחזיתות הצדדיות הם לשימור, והתכנית קובעת הוראות שימור למבנה ההיסטורי.
- יש אישור עקרוני ממחלקת חניה בעיריית ירושלים על שימוש בכופר חניה.

רקע תכנוני לתכנית

- הבנין המקורי נבנה בשנות ה-30 עם 2 קומות ו-6 יח"ד, הקומה השלישית נבנתה עם יח"ד נוספת בחלק מהגג בשנות ה-60 בהיתר מס' 67/407, בשנת 1995 הוצא היתר מס' 94/204 ליח"ד נוספת והשלמת הקומה השלישית ע"י 5% הקלה מעבר ל-90% המותרים באזור מגורים 3.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, בקומת הקרקע קיימת תוספת שלא בהיתר ומוצעת בתכנית זו להריסה, כמו"כ מוצע מחסן קיים להריסה.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדרי'

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות ברח' נרקיס 10 ירושלים
		מספר התכנית	101-0235911
1.2	שטח התכנית		0.469 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220265 קואורדינאטה X

631840 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברח' נרקיס בקטע שבין רח' אוסישקין לרח' הגידם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	נרקיס	10	

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30043	לא מוסדר	חלק	63	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1048 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 1048 א'.	1429	756	25/01/1968
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית מס' 5022.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלה זילברמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלה זילברמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 100	1	11/10/2015	אלה זילברמן	11/10/2015	מחייב לענין מסי יח"ד, מסי קומות, גובה, קוי בנין, שימור, הריסה, נסיגות	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	08/01/2015	אלה זילברמן	08/01/2015		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

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	שמואל נחם			נוף איילון	מוריה	18	050-2042488		nachams@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	
בעלים	טל עדן ברכה אמויאל			ירושלים	נרקיס	10	050-2042488	050-2042488	
בעלים	חנה בן זכריה			ירושלים	נרקיס	10	02-6234182	02-6234182	
בעלים	משאל בן זכריה			ירושלים	נרקיס	10	02-6234182	02-6234182	
בעלים	נעמי חצרוני			ירושלים	נרקיס	10	050-2042488	050-2042488	
בעלים	רחמים חצרוני			ירושלים	נרקיס	10	050-2042488	050-2042488	
בעלים	טובה בן זכריה טהרני			ירושלים	נרקיס	10	02-6234182	02-6234182	
בעלים	לב לרנר			ירושלים	נרקיס	10	050-2042488	050-2042488	
בעלים	מרדכי פנחס ריכטר			ירושלים	נרקיס	10	050-2042488	050-2042488	
בעלים			נוף מודיעין השקעות ע"י שמואל נחם	נוף איילון	מוריה	18	050-2042488		nachams@gmail.co m

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי העניין ששמי הטלפון שלהם לא אותרו מופיעים עם מסי הטלפון של מגיש התכנית

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	אלה זילברמן	107386		ירושלים	בן יהודה	24	02-6242731		ellya3@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 עבור 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות בחזית האחורית, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
5. קביעת שטחי בניה בהיקף של 988 מ"ר (כולל שטחים עבור מרפסות).
5. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
6. הגדלת מס' יח"ד מ-8 ל-12 יח"ד.
7. הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-5 קומות.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
12. קביעת הוראות בגין שימור מבנה היסטורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.469			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+2	2	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	8	+4	12	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	446	+441	887	על פי תכנית, כולל שטח עיקרי בפועל בסך 81.42 מ"ר שלא נכלל בהיתר מס' 40683

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	469	100
סה"כ	469	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	470.34	100
סה"כ	470.34	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א. 1. יותרו תוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי. 2. מתוך כלל יח"ד הקיימות והחדשות יהיו 2 יח"ד עד 45 מ"ר. 3. תותר תוספת בניה בחזית אחורית עבור הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מרפסות: א. קו הבניין למרפסת יוגדר על פי המרפסות הקיימות בפועל. ב. פרטי עיצוב המרפסות יהיו בהתאם למרפסות הקיימות המקוריות של הבניין. ג. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ד. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. ה. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. ו. המרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". ז. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת. 2. מעליות: א. יש להעדיף התקנת מעלית בחלל חדר מדרגות קיים או בחלל פנימי אחר הקיים בבנין, על פני מעלית חיצונית. ב. התקנת מעלית חיצונית טעונה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. במידה ותותקן מעלית חיצונית, בכפוף למפורט לעיל, המעלית תותקן בחזית צידית או אחורית של הבנין. לא תותר מעלית בחזית הקדמית. ד. עיצוב פיר המעלית יהיה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה. ב. חדר מכונות למעלית: לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מכונות למעלית ייבנה במרתף או בקומת הקרקע. 3. מסתורי כביסה, מזגנים וצינורות, יש לתכנן בחזיתות הצד או בחזית האחורית תוך שילובם במערכת כללית של קווים המשכיים על פני החזית וכחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל של החזית. לא תותר התקנת מזגנים על גבי הקירות החיצוניים של הבנין. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבנין. 4. פרגולה: א. תותר בנייה פרגולות במרפסות המתקבלות מדירוג קומות בלבד. ב. לא תותר בניית פרגולות במרפסות זיזיות. ג. תותר בניית פרגולות בחצרות לכיוון חזית צדית ואחורית. לא תותר בניית פרגולות לכיוון הרחוב. 5. עיצוב החזיתות ועיצוב התוספת לבנין הקיים ייעשה תוך התייחסות לאופי הבנין הקיים. 6. חומרי גמר: א. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאמה לאבן הבנין המקורי.</p>

4.1	מגורים ג'	<p>ב. פרטי האבן יהיו בהתאמה לפרטי הבניין המקורי.</p> <p>ג. אבני הפינה תהיינה מלאות ובממדים מינימליים 30X15 ס"מ.</p> <p>ד. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא יפחת מ 8 ס"מ.</p> <p>ה. גוון הכיחול יהיה בהתאמה לגוון הכיחול המקורי ויהיה שקוע.</p> <p>ו. חשפי הפתחים ייבנו באבני זווית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא יפחת מ 15 ס"מ.</p> <p>ז. הנסיגות בבינוי יהיו כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ג	הוראות פיתוח	<p>1. גובה גדר חדשה לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב ו/או המדרכה הסמוכים.</p> <p>2. לא תותר הנמכת החצר הקדמית מתחת למפלס הרחוב או המדרכה הצמודה לחלקה.</p> <p>3. תכסית ופני קרקע: אחוז התכסית הפנויה והשטח הנדרש לגינון ללא ריצוף ייבחן מול מהנדס העיר או מי מטעמו בתנאי למתן היתר בניה.</p>
ד	קווי בנין	<p>1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ה	קולטי שמש על הגג	<p>1. לא תותר הצבת דודי שמש לדירות החדשות על גג הבניין. אלא בחללי הבניין עם משאבות סחרור מתאימות.</p> <p>2. קולטי השמש יותקנו תוך בניית קיר מסתור כחלק מעיצוב הגג. המסתור ייסוג 2 מ' לפחות ממעקה חזית הגג. הפתרון טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>3. הדודים והקולטים לדירות הקיימות בלבד יועתקו אל גג הבנין החדש ויוסותרו אף הם ע"י קיר המסתור בהתאם לסעיף 2 בהוראה זו.</p>
ו	גגות	<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד' ובהתאם לסעיף 4.1.2 ה. לעיל.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין לחלק בו מוצבים מתקנים, דודים וקולטים..</p>
ז	חניה	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תקן החניה לדירות בגודל עד 45 מ"ר ברטו יהיה מקום חניה 1 לכל 2 יח"ד בגודל זה בלבד.</p> <p>3. חלקה בתחומה לא תתאפשר חניה, תחול על בעלי הקרקע חובת תשלום כפי שתיקבע ע"י העירייה עבור התקנת מקומות חניה בחניון ציבורי כפי שייקבע בתיאום עם עיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו. הוצאת היתר בניה תותנה בביצוע התשלום.</p>
ח	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, לרבות מעקות וסורגים, עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי</p>

4.1	מגורים ג'
<p>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 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>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסה של חריגות הבניה בשטח נשוא הבקשה להיתר המסומנות בנספח הבינוי.</p> <p>7. מיקום המעלית יתואם לעת מתן היתר הבניה עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>8. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>9. תנאי לאיכלוס המבנה יהא שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס תיק תיעוד מלא.</p> <p>10. אשפה ומתקני אשפה:</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פתרון עבור מתקן אשפה בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. מתקן האשפה יהיה בתחום החלקה וישולב בגדר החלקה.</p> <p>ג. גודל המתקנים יותקן לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה לפי הנחיות המחלקה לתברואה ובאישורה.</p>	
ט	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>1. המבנה המסומן בנספח הבינוי להריסה יהרס כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	
י	היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
יא	שימור
<p>1. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>2. תותר תוספת בנייה בבניין לשימור ובתנאי שתיעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>3. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור.</p> <p>4. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה. תותר הריסת תוספות שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי, הכל בכפוף תיק תיעוד ואישור יחידת השימור.</p> <p>5. במקרה של קריסה או הריסה של בניין או חזית לשימור, לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוח זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו וכל היתר בניה שניתן יבוטל.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור המבנה ההיסטורי.</p>	

4.1	מגורים ג'
	<p>7. לא ניתן להרוס המבנה ההיסטורי הקיים בעתיד, כל חריגה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>8. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. ניקוי קירות אבן יעשה באמצעים "לא אלימים" שאינם פוגעים בפני האבן.</p> <p>9. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>10. כל עבודה שתאושר בבנין ההיסטורי תיעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>11. מרחבים מוגנים: לא תותר פגיעה בחזיתות לשימור. בהתאם לכך, יותרו מרחבים מוגנים אשר אינם פוגעים בערכי הבניין, כגון חדרים מחוזקים או מרחבים מוגנים קומתיים הכל בתיאום עם פיקוד העורף ובכפוף לאישור מח' שימור ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>לא יהיו חלונות ו/או צינורות הפונים לחזית הרחוב.</p> <p>שטחי המיגון כולם נכללים בזכויות הבנייה כמפורט בהוראות תכנית זו. זכויות הבנייה לא תגדלנה כתוצאה משינוי בפתרונות המיגון או בתקנות.</p> <p>12. לא תותר העתקת חלקי מבנים המיועדים לשימור או פירוקם והרכבתם מחדש.</p> <p>13. חיזוק קונסטרוקציה של בנין לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבנין ולא במעטפת החיצונית שלו, לא ניתן לאפשר חיזוקים חיצוניים בבנין לשימור, ולא ניתן לאפשר גמישות בהקשר זה בנוגע לקווי הבנין ולא ניתן יהיה לבקש הקלה בנושא זה בשלב היתר הבניה.</p> <p>14. שימור החלקה: בנוסף לשימור המבנה שסומן לשימור יש לשמור על האלמנטים האדריכליים בתחום החלקה כגון גדרות, שערי אבן, מסגרות, חצרות בארות מים וכד'. הכל בהתאם לתיק התיעוד ואישור מח' שימור ואדריכל העיר.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין בהתאם למופיע בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מס' הקומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח הגבוה מ-45 מ"ר מירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. תותר הקמה של יח"ד קטנות בשטח של עד 45 מ"ר מרבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב).</p> <p>5. הוראות השימור עפ"י סעיף יא' בתכנית זו והוראות הריסה עפ"י סעיף ט' בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>
יד	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
טו	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
טז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
יז	<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. 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). 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 לייעודו החדש של המבנה.</p>

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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת (1) 5	(1) 16.85	25	12	46	200	סה"כ שטחי בניה 934	0	0	47	887	469	1	מגורים גי

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
54	(2)	(2)	1	מגורים	מגורים ג'

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 לרבות שטחים למרחבים מוגנים.
- שטחים אלו כוללים בתוכם תיקון עבור שטחים קיימים שאינם כוללים בהיתר מס' 40683, סך השטח העיקרי הנוסף בהתאם לבנייה חדשה בהתאם לתכנית זו הינו: 359.58 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני ויציאה לגג. גובה אבסולוטי 825.09.
- (2) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. תוספת הבניה בחזית הבנין האחורית תבוצע בהינף אחד. 2. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד.

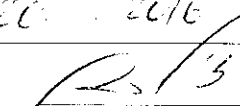
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

		שם: שמואל נחם	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		שם: בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:	
		שם: טל עדן ברכה אמואל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		שם: חנה בן זכריה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		שם: משאל בן זכריה	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		שם: נעמי חצרוני	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		שם: רחמים חצרוני	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		שם: טובה בן זכריה טהרני	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		שם: לב לרנר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		שם: מרדכי פנחס ריכטר	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
		שם: נוף מודיעין השקעות ע"י שמואל נחם 513659961	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

נוף מודיעין השקעות בע"מ
ח.פ. 513659961

שם: אלה זילברמן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 20.10.2016	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה: 	

אלה זילברמן
אדריכלית
מ.ר. 107386