

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

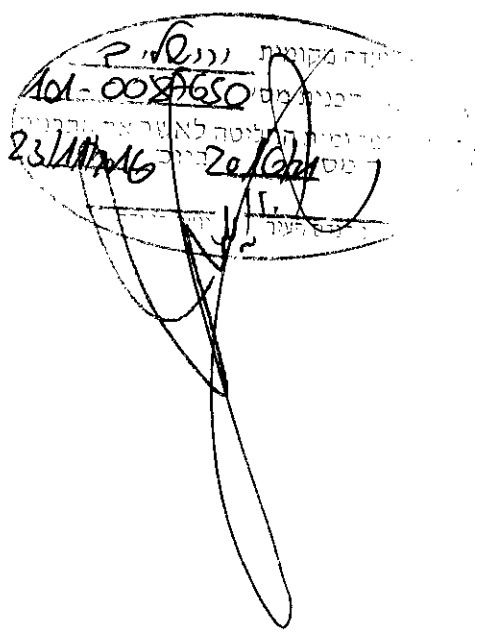
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0087650

הרחבת יח"ד ברח' ניימן 14,16,18,20 - נווה יעקב

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

[http://mat.at.mot.gov.il/Mat/PS\\_Forms/SV3.aspx?ABC](http://mat.at.mot.gov.il/Mat/PS_Forms/SV3.aspx?ABC)

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' ניימן 14, 16, 18, 20 - בשכונת נווה יעקב.
2. בתא שטח קיימים שני בנייני מגורים. בצד הצפוני בניין פינתי קטן בן 3 קומות, ומדרום לו בניין ארוך בן 4 קומות + קומת מרתף. בבניין הפינתי חדר מדרגות אחד עם שתי דירות לקומה ובסה"כ 6 יח"ד. בבניין הארוך 3 חדרי מדרגות. בכל חדר מדרגות שתי דירות לקומה ובסה"כ 24 דירות. סה"כ במגרש 30 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת כל הדירות בשני הבניינים. לקומות העליונות מוצעת גם תוספת כלפי מעלה תוך יצירת קומה רביעית מעל הבניין הפינתי וקומה חמישית מעל הבניין הארוך.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים" בתכנית 4414.
  2. היתר בניה קיים 91/971.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. התוספות המבוקשות אינן קיימות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מן החוכרים לדורות של הקרקע.
  2. הקרקע בבעלות מנהל מקרקעי ישראל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד ברח' ניימן 14,16,18,20 - נווה יעקב
		מספר התכנית	101-0087650
1.2	שטח התכנית		2.276 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5
		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

קואורדינאטה X 223660

קואורדינאטה Y 638860

1.5.2 תיאור מקום רח' הרב שמואל ניימן 14,16,18,20 במזרח שכונת נווה יעקב, ירושלים.

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	ניימן שמואל	14	
ירושלים	ניימן שמואל	18	
ירושלים	ניימן שמואל	16	
ירושלים	ניימן שמואל	20	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30649	מוסדר	חלק	37	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/1995	579	4352	תכנית זו משנה את תכנית 4414 בנושאים המפורטים בתוכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 4414 ממשיכות לחול.	כפיפות	4414
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות תוכנית 62.	החלפה	62

**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				משה זיידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב		1	04/05/2017	רבקה פרוש	04/05/2017		לא
	חלקית							
מצב מאושר	רקע	1:250	1	23/03/2017	רבקה פרוש	04/11/2015		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 משה גולדברג			ירושלים	ניימן שמואל	20	054-8484778		rivpor@013.net.il
	פרטי	אליהו נחום פרינקל			ירושלים	ניימן שמואל (1)	16	052-7684996		rivpor@013.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: כניסה ב'

**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			מדינת ישראל	ירושלים	ניימן שמואל ) (1	14	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	אליעזר ביטנסקי			ירושלים	ניימן שמואל ) (2	16	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	ביילא ביטנסקי			ירושלים	ניימן שמואל ) (2	16	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	שמואל משה גולדברג			ירושלים	ניימן שמואל	20	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	שאול הורביץ			ירושלים	ניימן שמואל ) (1	14	02-5001393		rivpor@013.net.il
בעלים	שושנה הורביץ			ירושלים	ניימן שמואל ) (1	14	02-5001393		rivpor@013.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
rivpor@013.net.il		02-5001393	16	ניימן שמואל )	ירושלים			יעקב וויסמאן	בעלים
			(2						
rivpor@013.net.il		02-5001393	16	ניימן שמואל )	ירושלים			שיינדל שפרה וויסמאן	בעלים
			(2						
rivpor@013.net.il		02-5001393	20	ניימן שמואל	ירושלים			עטרה דבורה יעקובזון	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	14	ניימן שמואל )	ירושלים			נתנאל יפרח	בעלים
			(1						
rivpor@013.net.il		02-5001393	14	ניימן שמואל )	ירושלים			שפרה יפרח	בעלים
			(1						
rivpor@013.net.il		02-5001393	20	ניימן שמואל	ירושלים			אנט ליבו	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	20	ניימן שמואל	ירושלים			צירלס ליבו	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	18	ניימן שמואל )	ירושלים			ביילה איידל מינצברג	בעלים
			(3						
rivpor@013.net.il		02-5001393	18	ניימן שמואל )	ירושלים			דוד יוסף נורדהיים	בעלים
			(3						
rivpor@013.net.il		02-5001393	20	ניימן שמואל	ירושלים			אפרים מאיר פטשניק	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	20	ניימן שמואל	ירושלים			שירה פטשניק	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	14	ניימן שמואל )	ירושלים			דוד פסבינדר	בעלים
			(1						
rivpor@013.net.il		02-5001393	20	ניימן שמואל	ירושלים			נחליאל דרור פרידמן	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	20	ניימן שמואל	ירושלים			רחל פרידמן	בעלים
rivpor@013.net.il		052-7684996	16	ניימן שמואל )	ירושלים			אליהו נחום פרינקל	בעלים
			(2						
rivpor@013.net.il		052-7684996	16	ניימן שמואל )	ירושלים			שרה פרינקל	בעלים
			(2						
rivpor@013.net.il		02-5001393	14	ניימן שמואל )	ירושלים			אריה קליבנסקי	בעלים
			(1						



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
rivpor@013.net.il		02-5001393	14	ניימן שמואל )	ירושלים			רבקה קליבנסקי	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	14	ניימן שמואל )	ירושלים			אברהם יעקב קצנלבוגן	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	14	ניימן שמואל )	ירושלים			רות קצנלבוגן	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	16	ניימן שמואל )	ירושלים			לינה שור	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	16	ניימן שמואל )	ירושלים			סטיבן שור	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	20	ניימן שמואל	ירושלים			חיים תלמיד	בעלים
rivpor@013.net.il		02-5001393	20	ניימן שמואל	ירושלים			נירית תלמיד	בעלים

(1) כתובת: כניסה א

(2) כתובת: כניסה ב

(3) כתובת: כניסה ג

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mzaidman1@012.net.il	02-5635819	02-5635819	52	הפלמ"ח (1)	ירושלים		39943	משה זיידמן	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן עירוני
rivpor@neto.net.il	02-5877637	02-5001393	31	הנביאים	ירושלים		38483ה	רבקה פרוש	הנדסאי	
mshv@012.net	08-9397990	08-6247470	4	השונית	אשקלון		1048	מיכאל שוורץ	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: כניסה א

## 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

הגדלת זכויות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימת ברחוב ניימן 14.16.18.20, נווה יעקב, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח (בניינים A ו B) בהתאם לנספח בינוי:
  1. חפירה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה.
  2. תוספות בניה בקומות קרקע עליונה וראשונה לשם הרחבת יח"ד קיימות.
  3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- ג. הגדלת שטחי בניה ל-5114.22 מ"ר (מתוכם 4215.97 מ"ר שטחים עיקריים, ו 909.81 מ"ר שטחי שרות).
- ד. הגדלת מס' הקומות בבניין A מ-3 קומות מעל קומת מרתף חלקית ל-4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, ובבניין B מ-4 קומות מעל קומת מרתף חלקית ל-5 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
- ה. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם						
2.276						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	31			31	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עי"פ המצב הקיים בפועל בשטח - עפ"י היתר בניה 91/971	4,215.97		+1,263.37	2,952.6	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

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	2,304	100
סה"כ	2,304	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,276.95	100
סה"כ	2,276.95	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>קביעת הבינויים הבאים בשטח (בבניינים A ו B):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חפירה בקומת מרתף (מפלס -2.80) לשם הרחבת יח"ד בקומה שמעליה.</li> <li>2. תוספת בניה בקומות: קרקע עלינה (מפלס: +2.60) ראשונה (מפלס: +5.45) לשם הרחבת יח"ד קיימות באותן הקומות.</li> <li>3. תוספת קומה עליונה (מפלס: +8.30, +11.5) לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</li> <li>4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</li> <li>5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</li> <li>6. מס' יח"ד המירבי בבניינים A ו B יהיה 31 יח"ד.</li> </ol> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. מודגש בזאת כי שטח החצר המשותפת לא תנוכס לבעלי הדירות בקומת קרקע תחתונה, שטח זה לא יגודר חצרות אלו יותרו כשטח משותף לשימוש כל דיירי הבניין.</li> </ol>
ב	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</li> <li>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</li> <li>3. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</li> </ol>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנים/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם חייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>2. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת</li> </ol>

4.1	<b>מגורים ג'</b>
	מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ו	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל - 1970
ז	<b>קווי בנין</b>
	קווי בניין היו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ח	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	<p>העתקת משותפים אל קומת הגג :</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות - באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 ולמעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) 4.1.2 ב. (חניה) 4.1.2 ג' (הריסה)</p>

4.1	מגורים ג'
4.1.2 יב' (עצים לעקירה ושימור) להלן.	
	<b>עתיקות</b>
	<p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></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>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. 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 המבנה.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העציט כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 5 עצים בגודל 9 ובגובה 4.5 מטר בתאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התוכנית חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מח' הגננות וקבלת אישור לנ"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</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	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי				שרות	עיקרי		
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	14 (1)	13	30	52	221	5125.78	382.46	197.76	527.35	4018.21	2304	1	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	מגורים ג' 1

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:

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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

(1) תותר תוספת חדר יציאה לגג. עד גובה 16.76..

(2) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.                  2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.                  3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.3</b>	<b>תקשורת</b>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.                  לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:                  1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.                  2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.                  3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.                  4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכנת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).                  5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</p>	
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>באחריות התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לשטחי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית</p>	

<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בנייה בשלבים	הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
2	בנית הגג	תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד בלבד לא תותר בנייתה בשלבים.
3	בנייה בבניינים בנפרד	בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התוכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.
4	בניה בחזית	תוספת הבניה בחזית הפונה לרח' ניימן (בניין B) תבנה בשלבים באופן שכל 2 יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה