

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0060699

מסחר והסעדה, בכניסה למושב זכריה

ירושלים

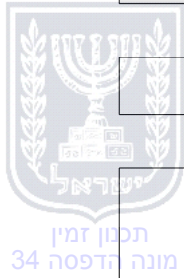
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

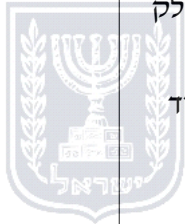
התוכנית מגדירה שימוש בשטחי מסחר ע"פ תכנית מאושרת מ-1996 מי/במ/840א' תכנית הרחבת המושב ותכנית מי/200 והגדרתם לשימוש הסעדה, ומסחר.

במגרש קיים מבנה אבן היסטורי שישומר בהנחיית המועצה לשימור אתרים ובליווי אדריכל שימור ויהיה חלק מהמסעדה וממבנה המסחר.

התוכנית מפרטת את השימושים קובעת הוראות בינוי והוראות שימור.

תכנית זאת הינה חלק ממכלול תיירות המוצע במטה יהודה כחלק מתכנית האב לתיירות שאושרה ובה עידוד למוקדי תיירות בתחומי היישובים.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית לתו"ב מטה יהודה ומשקפת את השימושים שאושרו בתוכניות האחרות. (מי/200 + מי/במ/840א')



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מסחר והסעדה, בכניסה למושב זכריה

מספר התכנית 151-0060699

1.2 שטח התכנית 2.567 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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** מטה יהודה

150195 קואורדינאטה X

623825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב זכריה בכניסה למושב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: זכריה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכריה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34168	מוסדר	חלק		5

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/ במ/ 840	702

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

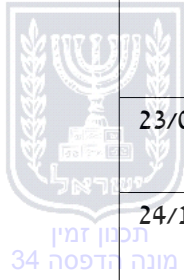
תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/2002		5077	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית מק/מי/940.	כפיפות	מק/ מי/ 940
24/10/1996	323	4451	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מי/במ/ 840 ממשיכות לחול.	כפיפות	מי/ במ/ 840

הערה לטבלה:

מי/במ/840 היא שינוי למי/200



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר אופק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר אופק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יחייב לענין המבנה לשימור, גובה מבנים, קווי בניין ולחוו"ד לאקוסטיקה. הנספח יהיה מנחה ויתן גמישות לעניין מספר המסות, תצורה, מיקום חניה למעט בחזית המתחם כלפי כביש 38 ומיקום החצר.	14/05/2018	אבנר אופק	18/04/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח חניה נתון לשינוי ביחס לתוכנית בינוי אחרת כפי שתוצג בוועדה המקומית בשלב היתר בניה. נספח חניה מחייב לענין מס' החניות בלבד.	08/05/2018	אבי שרייבר	02/05/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		05/06/2018	אופק אבנר	05/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	מושב זכריה		מושב זכריה	זכריה	(1)		02-6523322	02-6522202	dan@rklaw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל עו"ד רייזמן דן עם ועולמו 3 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מושב זכריה		מושב זכריה	זכריה	(1)		02-6523322	02-6522202	dan@rklaw.co.il

(1) כתובת: אצל עו"ד רייזמן דן עם ועולמו 3 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מושב זכריה		מושב זכריה	זכריה	(1)		02-6523322	02-6522202	dan@rklaw.co.il
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(2)	216	02-5318888	02-5318878	

(1) כתובת: אצל עו"ד רייזמן דן עם ועולמו 3 ירושלים.

(2) כתובת: בנין שערי העיר יפו 216 ירושלים.

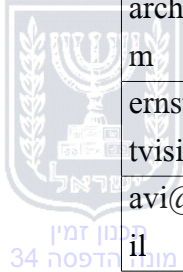
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר אופק	107204		בית זית	(1)		02-6736884	02-6736886	avner@ofek-architects.com
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827	ירושלים	ירושלים	פזנר חיים) (2	23	02-5858538		ernstmed@ne-tvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבי שרייבר	7722		רמת גן	(3)	2	03-7554444		avi@dgsh.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 15227 מיקוד 90815 בית זית.

(2) כתובת: דירה 5.

(3) כתובת: דוד בן גוריון 2 רמת גן.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

מסחר והסעדה במושב זכריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת שימושים וקביעת עקרונות בינוי במגרש, ללא תוספת זכויות בניה וללא שינוי ייעוד הקרקע.
2. אפיון בניה חדשה לצד מבנה לשימור.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הוראות בנוגע להריסה של מבנים בחצר.
5. קביעת סך שטחי הבניה 630 מ"ר עפ"י הוראות תכנית מי/במ/840 מאושרת מ-1996 ומי/200. תכנית זו איננה ממצה את מכלול הזכויות עפ"י תכנית מי/במ/840/א' ומי/200 שיאפשרו תוספות עפ"י תב"ע נוספת בהתאם.
6. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
7. הוראות בגין אקוסטיקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מסחר
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	1
להריסה	מסחר	1
מבנה להריסה	מסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד	
100	2,567		מסחר
100	2,567	סה"כ	

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	2,567.05		מסחר
100	2,567.05	סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר ומסעדה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה במגרש בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: שטחי בניה מירביים, קווי בניה מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניה יהיו כמצויין בתשריט בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות התוכנית יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. נספח הבינוי הינו מנחה לעניין שימור חזיתות המבנה לרבות התוספות והשינויים בו.</p> <p>ו. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ו/או מתקנים אחרים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה.</p> <p>ז. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו לקבלת אישור.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח ובינוי, תכנון מפורט לפיתוח השטח והבינוי בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, מבנה לשימור הנחיות לתיק תיעוד ישולבו במכלול, קירות תומכים, חתכים וחזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וואפן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה וצוברי / בלוני גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת החצרות, גינות ונטיעות.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן): על מערכת התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>הבינוי מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. קירות הפיתוח בתחום התוכנית יהיו באבן טבעית. תותר בניית מסלעה. התכנון ייעשה בתאום עם מהנדס הוועדה ובאישורו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות	סה"כ שטחי בניה								
קדמי	4	4	4	4	2	8.5 (4)	31	630 (3)	30 (2)	150 (2)	450 (1)	2567	1	מסחר
אחורי	4	4	4	4	2	8.5 (4)	31	630 (3)	30 (2)	150 (2)	450 (1)	2567	1	מסחר

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:

קווי הבנין מתייחסים לבניה חדשה, למעט המבנה הקיים לשימור עפ"י התבע התקפה.

השפעת כביש 38 עפ"י תשריט אינה משפיעה על התכנית.

היקף השטחים העיקריים נקבעו עפ"י שטח המיועד למסחר בתכנית מי/200 בנוסף יותרו כ-86 מ"ר שטחי שרות עבור חניה בהתאמה לנספחי הבינוי ונספח התנועה והחניה. וכן הקלה המותרת עפ"י החוק

לנגישות וכן 6% ושטחי שרות. תכנית זו אינה ממצה את מכלול הזכויות עפ"י תכנית מי/במ/840א' ומי/200 שמאפשרות תוספות עפ"י תב"ע נוספת בהתאם.

תותר העברת/ נידוד שטחים עיקריים ושטחי שרות מהמוגדר בטבלה למעלה ביחס לכניסה הקובעת. תותר בניית גלריות. תותר הקמת פרגולות בכל שטחי התכנית. פרגולות הסמוכות לבנין לשימור, יוצבו

באופן שדופן אחת תסמוך על הבנין לשימור ושאר הדפנות יתמכו ע"י עמודים.

במניין שטחי השירות יכללו בין היתר:

שטחי המטבח, מחסנים, מרחב מוגן, מדרגות ומעברים, וחדרי שירותים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה: קומת כניסה.

(2) במניין שטחי השירות יכללו בין היתר:

שטחי המטבח, מחסנים, מרחב מוגן, מדרגות ומעברים, וחדרי שירותים.

(3) המבנה הקיים לשימור, יכלל בסך השטחים המותרים..

(4) מותרים אלמנטים מוגבהים מעל לגובה המותר עפ"י נספח הבינוי..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה, בנוסף תותר בניה בקירות בטון / בלוקים מטוייחים בטיח אקרלי וכן בנייה קלה בקירות מתכת וזכוכית בשילוב מבנה לשימור.</p>
6.2	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט 151-0060699 "מסחר והסעדה בכניסה למושב זכריה" הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו חפירות המצדיקות שימור בהתאם להוראות להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. לא תחוייב חניה תת קרקעית.</p> <p>באם התוכנית המבוקשת בהיתר בניה תתוכנן אחרת מנספח הבינוי המנחה, יחוייב נספח תנועה במסגרת בקשה להיתר בניה.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>1. תנאי להיתר בנייה, תהיה הצגת נספח סניטרי המציג בין היתר את תכנית הטיפול בשפכים במבנה, בהתייחס לפעילות המטבח הצפויה.</p> <p>2. פתחי יניקת אוויר צח למבנה, ימוקמו ככול הניתן בריחוק מגבול תחנת תדלוק הסמוכה, למבקשים ידוע המצאות התחנה בקרבתם על כל המשתמע מכך.</p> <p>מיקום פתחים אלו יבחן בשלב אישור היתר הבניה.</p> <p>3. בשעות הלילה מפלס הרעש ממערכת ההגברה לא יעלה על $Leq=70\text{dB}$ מרחק של 5 מ' מהרמקולים וזאת על מנת למנוע מטרדי רעש בבתי המגורים הסמוכים.</p> <p>4. הקירות (כולל החלונות ודלתות) והגג של המסעדה ייבנו מחומרים בעלי כושר בידוד אקוסטי של 30 dB לפחות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנתו של נספח אקוסטי מפורט האומד את פוטנציאל גרימת מטרדי הרעש במקום לאחר הוצאת התכנית אל הפועל. בהתאם למסקנות נספח זה, ייקבעו האמצעים והנהלים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות התקנות כגון התקנת משתיקים ו/או קביעת נוהל כי, כל החלונות לכיוון צפון, מערב או דרום יהיו סגורים. כמו כן, יבחנו האמצעים הנדרשים לצמצום השפעת עבודות ההקמה על רמת הרעש בשימושי הקרקע הסמוכים לרמה קבילה.</p>

6.5

חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים .

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מטר

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו.

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

1.הספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת באזור.

2. האמור לעיל לא מהווה אישור להגדלת החיבורים למגרשים בתוכנית.

3. תנאי למתן היתר בניה - תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.

4. בשלב הכנה תוכניות מפורטות להגשה להיתר בניה התוכניות לא יידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.

5. תשתיות קיימות : באיזור הפרויקט ינם קווים עיליים של חח"י.

6. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך(בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פי שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י, מחוז ירושלים.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1.לא יותר שימוש בפתרון של אגירת שפכים בתחום התוכנית . תנאי לאכלוס המבנה הינו חיבור המגרש לקו הביוב הקיים של ההרחבה המתחבר למט"ש נתיב הל"ה.

2.כל ניקוזי מטבח יחוברו למפריד שומן בגודל 1.3 מ"ק לפחות טרם הזרמתם למערכת הביוב.

3.במידה ויוקמו עסקי מזון נוספים יש לחברם למפריד שומן בהתאם לנתוני הספיקה.

4.תכנון הקווים ייעשה בהתאם להנחיות המעודכנות של משרד הבריאות ל"הנחת קווי מין לשתייה וקווי מים שאינן לשתייה (מש"ל)".

5.תנאי לאישור היתר בניה : אישור משרד הבריאות לתוכנית מפורטת.

6.7

ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 20% 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).

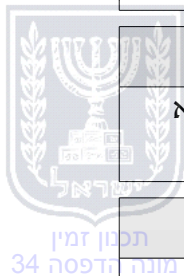
6.8 חיזוק מבנים, תמ"א / 38	6.8
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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).</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה</p>	



6.9 שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. אישור פקיד היערות, עץ מסומן בכתום מיועד להעתקה ושימוש חוזר באישור פקיד היערות. עצים המסומנים בצהוב מיועדים לעקירה.</p> <p>ב. כריתת עצים והעתקתם תבוצע רק לאחר קבלת רישיונות עקירה/ העתקה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ג. כריתת עץ ללא רישיון עקירה, חיגורו, פגיעה בשורשיו או נופו והעתקת עץ ללא רישיון העתקה הן עבירות פליליות והאחריות תחול על הקבלן או מי מטעמו.</p> <p>ד. בעת חפירות, חישוף קרקע או כל עבודת בנייה אחרת אין לחפור ליד שורשי עצים, אין לגרום לקריעה שלהם בשום אמצעי. קריעת שורשים או כל פגיעה בהם תיחשב השחתת עץ/ כריתה והינה מעשה פלילי על פי חוק.</p> <p>ה. גיזומים, עיצוב עצים, חיתוך שורשים, סניטציה וכל עבודה כלשהיא בעץ לשימור תבוצע על ידי אגף גנים או בפיקוח מפקח מאושר על ידי אגף גנים מטעם הנהלת הפרויקט.</p> <p>ו. יש להתקין הגנה זמנית סביב העצים המוגדרים לשימור במשך כל זמן העבודה בהתאם למפרט שימור להלן, לפני תחילת העבודות בפועל.</p>	



6.10 סטיה ניכרת	6.10
<p>א. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	



6.11 בנין לשימור	6.11
<p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים.</p> <p>ג. יותרו הפיכת חלונות לדלתות בחזית הדרומית והצפונית של המבנה, זאת בתנאי שאבני המשקוף יסותתו מאבן הבנין הקיים ובהתאם לפרטי האבן הקיימים.</p>	

<p>בנין לשימור</p>	<p>6.11</p>
<p>ד. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. כולל תיעוד המבנה בתיאום עם המועצה לשימור אתרים.</p> <p>ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית 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. בחזיתות המבנה יותקן קרניז אבן שיבדיל בין האבן בחלקו ההיסטורי של המבנה לבין האבן בחלקו המודרני, ע"פ המצויין בנספח הבינוי.</p> <p>ז. תותר הקמת פרגולות להצללה בכל שטחי התוכנית. פרגולות הסמוכות לבניין הקיים יוצבו באופן שדופן אחת תסמך על הבניין הקיים ושאר הדפנות ייתמכו על עמודים.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>באחריות מגישי התוכנית לבצע גריסה של פסולת באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבותקו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	
<p>שילוט וסימון</p>	<p>6.14</p>
<p>שילוט ותאורת מבנים: ניתן יהיה להציב שלטים למסחר כאלמנטים נפרדים ועד סטיה של 40% מקו בניין. תותר תאורת מבנים.</p>	
<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.15</p>
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.17</p>
<p>סימון בתשריט: מבנה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט, נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	



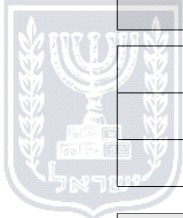
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת ושינויים למבנה קיים	0
2	תוספות בניה בחלקה	1

7.2 מימוש התכנית

יתאפשר מימוש התכנית בשלבים, תוך שיקום ושימור המבנה הקיים החל משלב אי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34