

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0591610

הרחבות דיור ברחוב אבא אחימאיר 7, 5 נוה יעקב ירושלים

ירושלים

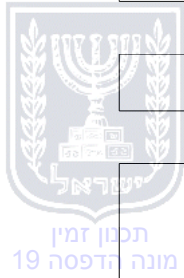
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת יח"ד ל-37 יח"ד בבנין המגורים המשותף הנמצא ברחוב אבא אחימאיר 5, 7 בשכונת נוה יעקב, ירושלים.
הבנין נבנה בשנת 1972 עפ"י תכנית המתאר לנוה יעקב שמספרה 1542
כעת מבקשים הדיירים להרחיב את דירותיהם, ולבנות מרפסות סוכה במסגרת תכנית חדשה.
פרט חשוב לגבי הבניה : קימות עבירות בניה בפועל, ומטרת התכנית בין השאר להכשיר אותם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית
	הרחבות דיור ברחוב אבא אחימאיר 7, 5 נוה יעקב ירושלים

מספר התכנית	101-0591610
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	2.144 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	א62 (א) סעיף קטן 12, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16
----------------------	---

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 222455

קואורדינאטה Y 638259

1.5.2 תיאור מקום**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	אבא אחימאיר	5	

שכונה נוח יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30642	מוסדר	חלק		19

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1542	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1542	1816	1457	13/04/1972
1713	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1713	1827	1730	01/06/1972
1713 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1713 א'	2121	2121	26/06/1975
3907	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3907	3909	3325	08/08/1991
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 3907 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מקומית 3907 א'	4644		17/05/1998

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה ומחליפה גם את תרש"ץ 5/22/01 ואת תרש"ץ 5/22/03 החלות בשטח

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				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	28/03/2019	יעל קצבורג	15: 14 01/05/2019		לא
אדריכלות	מנחה	1: 200	1	28/03/2019	יעל קצבורג	15: 14 01/05/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	28/03/2019	יעל קצבורג	15: 15 01/05/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יואל קונשטאט			ירושלים	(1)	7			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבא אחימאיר 7 נה יעקב ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	6	03-9533333		
חוכר		רפאל מרגולין			ירושלים	(2)		02-5362144		
חוכר		אימסה מרגולין			ירושלים	(2)	7	02-5362144		
חוכר		גריגורי יושפה			ירושלים	(2)	7	02-5362144		
חוכר		מיכאל אורקין			ירושלים	(2)	7	02-5362144		
חוכר		אולגה אורקין			ירושלים	(2)	7	02-5362144		
חוכר		אריה נוסבויס			ירושלים	(2)	7	02-5362144		
חוכר		חיה נוסבויס			ירושלים	(2)	7	02-5362144		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		משה אדלר			ירושלים	(2)	7	02-5362144		
חוכר		רבקה חיה אדלר			ירושלים	(2)	7	02-5362144		
חוכר		מאיר בנימין כהן			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		שפרה חארר			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		אהרון חארר			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		שלמנ מגנוז			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		אסתר מגנוז			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		ורה מייזייץ			ירושלים	אבא אחימאיר (2)	7	02-0000000		
חוכר		אסתר חדדה			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		אנוש שניטמן			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		רומאן שניטמן			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		רבקה ברלינר			ירושלים	(2)	7	02-5362144		
חוכר		יוסף יונגרייז			ירושלים	(2)	7	02-5362144		
חוכר		יואל קונשטאט			ירושלים	(3)	7			
חוכר		גיטל קונשטאט			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		גרישה מורדוב			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		פולינה מורדוב			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		יוסף מרזייב			ירושלים	(2)	7	02-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

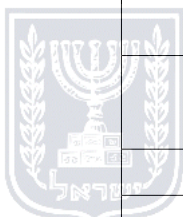


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ציפורה מרזייב			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		ישראל מקסמוב			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		תמרה מקסמוב			ירושלים	(2)	7	02-0000000		
חוכר		ישראל מאיר קצנלבוגן			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		מנוחה פינקל			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		חיים שיפר			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		רחל שיפר			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		מיכאל איצקוביץ			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		אירנה איצקוביץ			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		חיים אוהב ציון			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		אסתר אוהב ציון			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		יצחק לרוש			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		אליושה בורוכוב			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		מאיה בורוכוב			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		שרה גיטל וויסמאן			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		גדליה וויסמאן			ירושלים	(2)		02-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

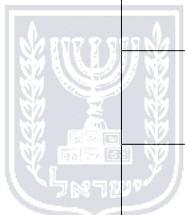


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רזיאל אליהו שרעבני			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		משה שטרן			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		מיכל שטרן			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		מאיר שרגא			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		מירב שרגא			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		מולה בינה			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		נברו בינה			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		משה חיים בן דוד			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		אביגיל בן דוד			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		מחמוד חייב			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		יורי דרצינסקי			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		מארינה דרצינסקי			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		רן זאדה יהודה			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		רחל רן זאדה			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		פלורה דוסטאר			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		ישראל שינה			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		אפרת שינה			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		משה מרדכי היימליך			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		חנה היימליך			ירושלים	(2)		02-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		לינדמה אנקרמן			ירושלים	(2)		02-0000000		
חוכר		מכאל אנקרמן			ירושלים	(2)		02-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אורקין מיכאל ת.ז. נכונה 30648899 אורקין אולגה ת.ז. נכונה 30648903 מקסמוב ישראל ת.ז. נכונה 309164358 אוהב ציון חיים ת.ז. נכונה 1683603 אוהב ציון אסתר ת.ז. נכונה 1683604 בורוכוב אליושה ת.ז. נכונה 1465726 בורוכוב מאיה ת.ז. נכונה 1465727 חייב מחמוד ת.ז. נכונה 3555735 דרצינסקי יורי ת.ז. נכונה 1590479 דרצינסקי מרינה ת.ז. נכונה 15904808 אנקרמן מיכאל ת.ז. נכונה 40RE131284

(1) כתובת: יפו 6.

(2) כתובת: אבא אחימאיר 7.

(3) כתובת: אבא אחימאיר 7 נה יעקב 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	אילן אפרת	8176		ירושלים	(1)		02-5362144		ykaarchi@gmail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(2)	47	02-5858538		
	הנדסאי	יעל קצבורג	41890	יעל קצבורג אדריכלות ורישוי	ירושלים	(3)	15	02-5362144		ykaarchi@gmail.com

(1) כתובת: אברהם רביץ 15 דירה 7 נה יעקב ירושלים.

(2) כתובת: השישה עשר 47.

(3) כתובת: אברהם רביץ 15 דירה 7 נה יעקב ירושלים.

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**

תוספות בניה ותוספת קומה בגין הרחבות דיור ברחוב אבא אחימאיר 5,7

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים לאזור מגורים ד'.

ב. קביעת הבינוים הבאים בשטח:

1. תוספות בנייה בקומות קרקע, ראשונה, שניה, שלישית, רביעית, חמישית, שישית, שביעית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

3. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים הכל בהתאם לנספח הבינוי.

4. קביעת קוי בנין לבניה כאמור.

5. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/לשימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,144.09	100
סה"כ	2,144.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,144.09	100
סה"כ	2,144.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מספר קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.
ב	הוראות בינוי זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו המפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ג	הוראות בינוי תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בניה בקומות קרקע מפלס -4.5, קומה ראשונה מפלסים -1.5, +0.00, קומה שניה מפלסים +1.24, +3.00, +1.5 קומה שלישית מפלסים +4.24, +5.74, +6.00, +4.5, קומה רביעית מפלסים +7.5, +9.00, +8.74, +7.24 קומה חמישית מפלסים +10.24, +11.74, +12.00, +10.5 קומה שישית מפלסים +13.24, +14.74, +13.5, +15.00 קומה שביעית מפלסים +13.24, +14.74, +13.5, +15.00 - לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מספר 1) ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 2. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים בקומות שמינית מפלסים +19.24, +19.5 ובקומה תשיעית מפלס +22.24, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהן, בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום. 3. תותר בניה בקומות מרתף מפלס -7.5 לשם תוספת מחסנים, בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
ד	הוראות בינוי מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 37 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ה	קווי בנין מודגש בזה כי קוי הבנין כוללים בתחומם גם מרפסות ולא תתאפשר בנית מרפסות מעבר לתחום קוי הבנין.
ו	גגות 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

4.1

מגורים ד'

ז

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה מודגש בזאת כי סוג המעקות, סוג האבן וסוג החלונות של ההרחבות יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר הבניה הראשון שינתן בשטח.

ח

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה, נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות, מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אך יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. חיזוק מבנים - תמ"א 38:
- היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
5. תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת רישום התצ"ר על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ד (רישום הערת אזהרה) ו 4.1.2 ו (העתקת מתקנים על הגג) 4.1.2 ח 2 (חניה)

ט

הריסות ופינויים

חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שבניהם, כמו כן יחויבו מגישי הבקשה להיתר הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין (חוט חשמל, תקשורת, צנרת מים וביוב וכו')

י

הוראות בינוי

1. מודגש בזאת כי תיאסר התקנת מערכות חימוניות על חזיתות המבנה הקיימות והחדשות.
2. יחידות מיזוג האוויר ימוקמו על גג המבנה או על גג ההרחבה.
3. תאסר הקמת גדרות חדשות בשטח התכנית למעט שיקום גדרות שיהרסו (שיקומן בהתאם



4.1	מגורים ד'
	למידה המקורית) ו/או הקמת גדרות נמוכים לחלוקה פנימית של שטחי הקרקע בחצר (לגיונות פרטיות) בכל מקרה לא יתווספו גדרות חדשות לכיוון שטחים ציבוריים ו/או חניות משותפות. 4. מודגש בזאת כי לאחר בניית כל הממ"דים בתחום שטח התכנית כך שלכל יח"ד בשטח התכנית יבנה ממ"ד תקני ולאחר קבלת תעודת גמר ו/או טופס 4 עבורו ניתן יהיה להשתמש במקלט הקיים בקומת המרתף (מפלס 7.5-) עבור שימושים שונים העולים בקנה אחד עם שימושים מותרים בתחום שטח שירות (כדוגמת מחסנים) 5. מודגש כי לא יאושר יותר ממחסן אחד לכל אחת מיחידות הדיור.
יא	עיצוב פיתוח ובינוי עצים לעקירה / שימור 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ/ מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו ינטעו/מגישי/י הבקשה להיתר ועל חשבונם לפחות 3 עצים בתיאום ובפיקוח אגרונום, עצים אלו ינטעו בסמוך לחזית רחוב אבא אחימאיר. 3. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערת השקיה על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט.
יב	גגות 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה	מעל הכניסה הקובעת					
											עיקרי	שרות				
686.9	2	2	2	2	8	1	37	227	5075.07	655.77	4419.3	2144	7,5	1	מגורים ד'	מגורים ד'

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:

- (1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (2) בהתאם למסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2**פסולת בניין**

גריסת פסולת בניה ופינויה- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970, פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

6.4**עתיקות**

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחת מרשות העתיקות.

6.5**ניהול מי נגר**

החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע: במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה 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 המפורט 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 הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובתא שטח מס. 1 לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספת הקומה תבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19