

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0888701

הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש ברח' עוזיאל 50, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2021

להפקיד את התכנית

09/09/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
פינוי בינוי לטובת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ברח' עוזיאל 50, ירושלים.  
התכנית המוגשת מיועדת להריסת בניין קיים בן שלוש קומות ובניית במקומו בניין חדש בן שבע קומות מגורים מעל ארבע קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.  
סה"כ בבניין המוצע 27 יח"ד.  
2. רקע תכנוני לתכנית  
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 1042 שקיבלה תוקף בתאריך 20.09.1979.  
יעוד המגרש - אזור מגורים 1.  
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מנהליים/שיפוטיים).  
בחלקה קיים בניין בן שלוש קומות המיועד להריסה. כמו כן בחלקה קיים מבנה נוסף, המיועד להריסה אף הוא.  
בחלקה קיימות עבירות בניה בדמות סגירת מרפסות וכד' המיועדות להריסה יחד עם הבניין הקיים.  
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
מגיש התכנית הוא יזם, מיופה כח בעלים.



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 6



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 6



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש ברח' עוזיאל  
50, ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0888701 מספר התכנית

0.753 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217675 קואורדינאטה X

630525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכונת בית וגן, 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	הרב עוזיאל	50	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30166	מוסדר	חלק	322	

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 6



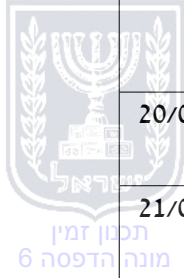
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1042	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1042	2566	2192	20/09/1979
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, קווי בניין והריסה	16: 10 29/07/2021	דוד בלצקי	29/07/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 40 29/07/2021	דוד בלצקי	29/07/2021	1	1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מס' 2	15: 47 12/08/2020	משה אלבוחר	10/07/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		14: 41 03/08/2020	יורם אלישיב	19/07/2020	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
חברה	פרטי	שמעון לור		עוזיאל 50 תמ"א 38 בע"מ	ירושלים	אלשיך	6	02-5800038		sld.h3838@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון לור		עוזיאל 50 תמ"א 38 בע"מ	ירושלים	אלשיך	6	02-5800038		sld.h3838@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107		beletsky@012.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6495571	moshe@albocher-eng.co.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש ברח' עוזיאל 50, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד'.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה:
- א. הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל ארבע קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.
4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין הריסה
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.
9. קביעת הוראות בגין חניה.
10. הוראות הפקע לצרכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 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
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	753	100
סה"כ	753	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	759.8	100
סה"כ	759.8	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ד'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים. שטחי ציבור עבור אגף רווחה/ תרבות/ חינוך.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר הריסת בניין קיים בן שלוש קומות ובניית בניין חדש בן 7 קומות מגורים מעל ארבע קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות. שעוני מים, פילרים ימוקמו בניצב לרחוב בלבד. 2. עומק האדמה הגננית בשטח המגרש הפונה לרחוב לא תקטן מ-1 מטר, וזאת על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים בשטח מגרש זה. 3. תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ולשביעות רצונם. 4. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין. 5. החצרות הפונות לרחוב יהיו משותפות. תיאסר הצמדה של חצר בחזית הפונה לרחוב. (כפי שצוין בנספח בינוי). 6. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע כחול המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ- 80 מ"ר, יותר שימוש לשטחי ציבור עבור דירת רווחה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולמונה עליו הוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.
ב	<b>חניה</b> 1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 2. יותקן לפחות מקום חניה ציבורית אחת בחזית המגרש.
ג	<b>היטל השבחה</b> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	<b>הריסות ופינויים</b> המבנים, חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ה	<b>סטיה ניכרת</b> 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין



4.1	מגורים ד'
	<p>יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>3. שלבי הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>4. החצרות הפונות לרחוב תהיינה משותפות. תיאסר הצמדה של חצר בחזית הפונה לרחוב. כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p> <p>5. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע כחול המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ- 80 מ"ר, יותר שימוש לשטחי ציבור עבור דירת רווחה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים כאמור יהיו כמסומן בקו נקודה בצבע אדום בתשריט, בקו שתי נקודות בצבע אדום בתשריט למרפסות ובשני קווי נקודה לבניה תת קרקעית.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה -תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה/ חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה</p>

## 4.1

## מגורים ד'

והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת-קרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

7. פתרון האשפה יוצע בשטח המגרש ביעוד מגורים בלבד ולא בתחום זכות הדרך. תנאי להיתר בניה יהא פתרון אשפה גודלו ומיקומו, בתיאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.

8. תנאי להיתר בניה יהיה תאום ואישור התכנון עם אגף מבני ציבור. תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתאום ופיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ולשביעות רצונם.

9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת קרקע. של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

יא

## עתיקות

1. ע"פ 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.

2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27053/0 "ירושלים, קרית היובל" י"פ : 4923 עמ" 4941 מיום : 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

יב

## שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא 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 ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.

4.1	מגורים ד'
	<p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. כל עץ שנעקר יש לשתול במקומו עץ חילופי בחזית לרחוב.</p>
יג	<p><b>שרותי כבאות</b> כיבוי אש:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לבניין תהיה דרך גישה לרכב כבאות והצלה שרוחבה לפחות 4 מטר ושתגיע למרחק שלא יעלה על 6 מטר מהחלק הבולט ביותר בקיר החיצון של הבניין בחזית הפונה לדרך. דרך גישה יכולה להיות חלק מהדרך הציבורית.</li> <li>קטע דרך גישה הקרוב לבניין יהיה רחבה שרוחבה לפחות 6 מטרים, לאורך 12 מטרים ובשיפוע מקסימלי עד 5%. רחבת היערכות יכולה להיות גם חלק מהמדרכה והכביש הציבורי.</li> <li>אם דרך הגישה איננה ישרה, לא יקטן רדיוס הסיבוב של ציר הדרך מ- 12 מטרים. רדיוס השטח הנקי ממכשולים, הרדיוס החיצוני, לא יקטן מ- 16 מ'.</li> <li>מול חלון חילוץ, תותקן רחבת היערכות שתאפשר כניסה או יציאה מהבניין באמצעות מנוף המורכב על רכב כבאות והצלה.</li> <li>המרחק בין כל נקודה בכל קומה בבניין לבין חלון חילוץ לא יעלה על 50 מ', כשהמדידה תתבצע בקו אלכסוני בין כל נקודה בכל קומה בבניין לבין חלון החילוץ של אותה קומה, ובלבד שקיים מעבר בין כל חלקי הקומה לרבות מעבר דרך דלתות של חדרים. במידה שלא, תותקן רחבת היערכות נוספת.</li> <li>דרך גישה ורחבת היערכות, לרבות מכסים לתאי בקרה וצינורות למערכות תשתיות למינייהן, הטמונים מתחתם יהיו בנויים באופן המאפשר להם לשאת כלי רכב לכיבוי והצלה (34 טון לצמד סרנים). תכנון דרך הגישה ורחבת היערכות יעמדו גם בתקן הישראלי, ת"י 412. צינורות, כאמור יהיו טמונים בעומק המאפשר להם לשאת כלי רכב כאמור.</li> <li>לא יהיה בדרך גישה, ברחבות היערכות ובין רחבות היערכות לבניין, עצים, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כבלים עיליים, מבנים או מתקנים כיוב', העלולים להפריע, לעכב או להכשיל את פעולתו התקינה של רכב כבאות והצלה. גובה החופשי ממכשולים מעל דרך גישה יהיה לפחות 4.2 מטרים.</li> <li>בבניין יתוכנן חדר מדרגות מוגן אש. חדר מדרגות מוגן אש בבניין יגיעו לגג הבניין.</li> <li>בלובי קומתי יתוכנן פיר שחרור עשן בגודל 0.5 מ"ר נטו.</li> <li>מערך המים לכיבוי אש בבניין יעמוד בדרישות הוראות נציב 529.</li> <li>על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 80 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" אם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כפי שנדרש בת"י 488.</li> <li>הבניין יעמוד בכל הדרישות תקנות התכנון והבניה והוראות נציב הכבאות לרבות דרישות למאגרי מים לצרכי הכיבוי, ברזי הסנקה וכד'.</li> <li>אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניין.</li> <li>יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: 900 ל/ד בלחץ 1.4 באר לפחות. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</li> <li>תנאי לטופס אכלוס יהיה:</li> </ol> <p>א. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנה שיבנה בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

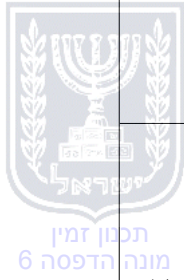


תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

4.1	מגורים ד'
	<p>ב. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות היועצים.</p> <p>ג. אישור מתכנן מערכת אספקת מים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>
יד	<p><b>חשמל</b></p> <p>1. הצורך בשילוב תחנת שנאים בפרויקט יבחן בשלב הערות של חברת החשמל לתכניות היתר בניה.</p> <p>2. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין, בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p>
טו	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה מחייבת של עצים, בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש ונטיעת העצים החלופיים לעצים הבוגרים שיעקרו בעלי ערכיות גבוהה, בתאום עם אגף שפייע.</p> <p>2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבוניים ברמת המעטפת.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	4	7	28.35 (1)	47.12	27	50.83	537.14	4044.69	1563.58		587.11	1894	753	1	מגורים ד'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

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

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

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

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

- (1) מעל מפלס זה תותר בניית מעקה תקני וחדר יציאה לגג שלא מעבר למפלס המעקה..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות 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	בניית בניין	הבניה תבוצע בהינף אחד
2	תנאי למתן טופס אכלוס.	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת

### 7.2 מימוש התכנית

.

