

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0968099

הרחבות יח"ד ברח' ויקטור ויוליוס 5,7,9, נוה יעקב, ירושלים

ירושלים

מחוז

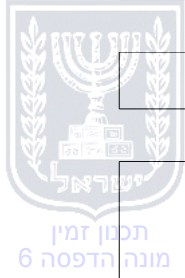
ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

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

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

מדובר בבנין בן 3 כניסות ו-6 קומות ברח' ויקטור ויוליוס, נה יעקב, ירושלים. במקום חלה תב"ע 3907, ו-3907 א', אשר לא איפשרו תוספות בניה לבנין.

תכנית זו מציעה הרחבת יח"ד קיימות ע"י תוספות בניה בחזיתות המבנה וע"י תוספת קומה, בנוסף מציעה התוכנית תוספת בניה תת קרקעית לשם הרחבת חלק מיחידות הדיור בקומת בקרקע.

רקע תכנוני לתכנית:

הבנין נבנה ע"פ היתר מס' 74/145

בבנין הוצאו היתרי בניה עבור תוספת מרפסות

כמו"כ הוצא היתר בניה עבור תוספות בקומת גג, מכח הקלות שונות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקימת בפועל:

קיימות עבירות בניה המוצעות להכשרה בתכנית זו.

מגישי התכנית הינם בעלי דירות בבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד ברח' ויקטור ויוליוס 5,7,9, נה יעקב,  
ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0968099 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.837 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (12), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62  
(א) (4), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223075
	קואורדינאטה Y	638675

### 1.5.2 תיאור מקום

הבנין ממוקם ברח' ויקטור ויוליוס 5,7,9. מצפון לבנין נמצאים בתי כנסת, ממערב - גינה ומרכז מסחרי, וממזרח - בנין מגורים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נה יעקב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	מוסדר	חלק	3	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/199 1		3325	3909	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3907 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3907 ממשיכות לחול.	החלפה	3907
17/05/199 8			4644	תכנית זו משנה את תכנית מק/3907 א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מק/3907 א ממשיכות לחול.	החלפה	מק/3907 א
05/10/197 5		130	2151	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1978 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1978 ממשיכות לחול.	החלפה	1978
01/12/197 7		11	2390	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1978 א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1978 א ממשיכות לחול.	החלפה	א/1978
15/01/200 4		1588	5264	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5166 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 5166 ממשיכות לחול.	כפיפות	5166
21/01/201 0		1593	6052	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5166 ב בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 5166 ב ממשיכות לחול.	כפיפות	ב/5166

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר הקומות	13: 09 23/01/2022	אילן אפרת	23/01/2022		1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 37 14/07/2021	בתיה זלטס	14/07/2021	1	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 29 14/07/2021	אילן אפרת	14/07/2021		1: 250	מנחה	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	שרה אביאב			ירושלים	ויקטור ויוליוס	7	077-7855323		
	פרטי	ישעיהו אופנהיים			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-9931514		
	פרטי	נאוה אופנהיים			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-9931514		
	פרטי	ארנסט גומברג			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		milagomberg@gmail.com
	פרטי	ליודימלה גומברג			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		milagomberg@gmail.com
	פרטי	יהודית גרטנברג			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-0000000		ygartenberg@gmail.com
	פרטי	שמעון גרטנברג			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-0000000		ygartenberg@gmail.com
	פרטי	בת שבע גרידינגר			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		batsheva.rizi@gmail.com
	פרטי	מרדכי אהרון גרידינגר			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		batsheva.rizi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרדכי אהרון הלר			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		rachelibeker@gmail.com
	פרטי	רחל הלר			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		rachelibeker@gmail.com
	פרטי	שמואל זוננשיין			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		
	פרטי	גליקה חדוה זוננשיין (קסל)			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		
	פרטי	חיה אסתר טולידאנו			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-0000000		
	פרטי	יצחק טולידאנו			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-0000000		
	פרטי	ישראל קלמן טריצקי			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		
	פרטי	מרים בת ציון לוי			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-0000000		batzion223@gmail.com
	פרטי	משולם מכאל לוי			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-0000000		batzion223@gmail.com
	פרטי	ישי מזוז			ירושלים	ויקטור ויוליוס	7	02-0000000		ury360@gmail.com
	פרטי	שולמית מזוז			ירושלים	ויקטור ויוליוס	7	02-0000000		ury360@gmail.com
	פרטי	אפרים ניסנוב			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-5850631		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מזל ניסנוב			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-5850631		
	פרטי	יעקב אליעזר ספרלינג			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-0000000		ytur7678412@gmail.com
	פרטי	פראדל ספרלינג			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-0000000		ytur7678412@gmail.com
	פרטי	חדוה פינקל			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		nf0987@gmail.com
	פרטי	נחום פינקל			ירושלים	ויקטור ויוליוס	5	02-0000000		nf0987@gmail.com
	פרטי	אנה שוליאקובסקי			ירושלים	ויקטור ויוליוס	9	02-0000000		

1.8.2 יזם

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	אילן אפרת	8176		ירושלים	נרקיס	9	02-6734030		zab5858@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	הנדסאי	בתיא זלטס	41259		ירושלים	גולאק אשר	407	052-7645172		zab5858@gmail.com
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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**

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה ברח' ויקטור ויוליוס 5,7,9

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. חפירת קומה חלקית במפלס -8.40 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה.

2. תוספות בניה בקומות מפלסים: -5.60, -2.80, +0.00, +2.80, +5.60, +8.40, לשם הרחבת יח"ד קיימות

באותן הקומות.

3. תוספות בינוי בקומות מפלסים -5.60, -2.80, לשם תוספת מחסנים.

4. תוספת קומה עליונה במפלס +11.20 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

5. תוספת מעליות.

הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.4 הגדלת מספר קומות מ-4 קומות מעל קומת כניסה עליונה (מפלס +0.00) ל-5 קומות מעל קומה זו.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז אזרחי	1,837	100
סה"כ	1,837	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,833.99	100
סה"כ	1,833.99	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים וכל שימוש אחר המאושר בתכנית החלה במקום.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. תותרנה תוספות הבניה כמפורט לעיל: 1. חפירת קומה חלקית במפלס 8.4- לשם הרחבת יח"ד תכנון זמין מונה הדפסה 6</p> <p>קיימות בקומה שמעליה הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. תוספות בניה בקומות מפלסים: -5.60, -2.80, +0.00, +2.80, +5.60, +8.40, לשם הרחבת יח"ד קיימות באותן הקומות, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 3. תותרנה תוספות בניה בקומות מפלסים -5.60, -2.80, לשם תוספת מחסנים, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 4. תותר תוספת קומה עליונה במפלס +11.20 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. 5. תותר הקמת מעליות חדשות. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מספר יחידות הדירור המרבי בבניין יהיה 36 יחידות דירור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דירור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדר, המבנה, המדרגות, וחריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה. תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסת המסומן להריסה במסמכי התכנית בתחום דירת מגיש ההיתר.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. מודגש בזאת כי גובה גדרות חדשות סביב שטח החלקה (תא שטח מס' 1) לא יעלה על 1.2 מ'.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. 3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</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 בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיוור, גינון 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. תאום 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, אשר 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 הפקדת ערבות בנקאית לטובת האגף לשיפור פני העיר להבטחת שיקום מדרכה / כביש אשר עלולים להפגע כתוצאה מהבניה, מודגש בזאת כי לא תנתן תעודת גמר אלא לאחר שיקום הליקויים לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר. 6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2, ה' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 ז' (עצים לעקירה ושימור),</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי 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 ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו ינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בתיאום ובפיקוח אגרונום. 3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 4.1.2 ז' לעיל.</p>	ז
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי לאחר שיבנו ממ"דים בכל הדירות בכניסה, בהתאם להיתר בניה שינתן לבנייתם ובכפוף לאישור הג"א, ניתן יהיה להסב את שטח המקלט הקיים בכל כניסה עבור שטח מחסנים לטובת דיירי אותה כניסה.</p>	ח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
800.58	(1)	(1)	(1)	(1)	1	7	15.2	316	5790.74	732.21	1401.02	331.09	3325.55	1837	5,7,9	1	למחיקה. לא להשתמש	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p>6.1</p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.2 פסולת בניין</b></p>	<p>6.2</p>
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה 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.</p>	
<p><b>6.3 תקשורת</b></p>	<p>6.3</p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.4 עתיקות</b></p>	<p>6.4</p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.5</p>
<p>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 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 הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).                  5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.</p>	
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.6</p>
<p>א. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.                  ב. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4' מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.                  ג. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.                  ד. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מינימום 6".</p>	



<b>6.6 שרותי כבאות</b>	<b>6.6</b>
<p>ה.יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>*בנין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>*בנין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>*בנין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>*בניין משולב מסחר ומגורים- 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>*אזור משולב מסחר ותעשיה 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>ו.צריכת המים המופרטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>ז.אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p> <p>1.אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>2.אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3.אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>4.אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	<p>תוספות הבניה תבוצענה לכל עמודה בנפרד, וללא תלות בבניה בחזיתות השונות של אותה עמודה. עמודות אלו יבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרים של ביצוע חלקי (למשל, קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד, וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.</p>	

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישורה