

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 10162

שם התכנית: תוספת בניה ברח' ליב דיין, בית ישראל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>10162</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' <u>1468</u> ביזם <u>1708</u> מינהל תכנון <u>ה.י.ל.</u> יו"ר הוועדה</p>

דברי הסבר לתכנית

תיאור מצב קיים:

בחלקה 62 קיימים 2 בניינים. בצד הצפוני של החלקה (מסומן בנספח הבינוי כבנין מס' 1) קיים בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הנמצא בבניה (היתר בניה בתיק רישוי 04/753 משנת 2005) ובו 3 דירות מגורים. בצד הדרומי של החלקה (מסומן בנספח הבינוי כבנין מס' 2) קיים בנין בן 3 קומות ובו קיימת דירת מגורים בקומת הקרקע ומעליה בשתי הקומות הנוספות קיים מוסד חינוכי ציבורי השייך למוסדות קרלין. המוסד משתרע גם על החלקות הסמוכות משני צידי הבנין.

מצב סטטוטורי מאושר:

בחלקה 62 המבוקשת, חלה תכנית מס' 4383/מ. עפ"י התכנית המאושרת, מפוצלת החלקה ל-2 יעודים שונים. צידה הצפוני של החלקה מיועד למגורים ואילו צידה הדרומי של החלקה מיועד למוסדות ציבור. פיצול זה נעשה בטעות ע"י מתכנני תכנית 4383. מכתב הבהרה מטעמם מצורף במסמכי התכנית. בנוסף, בצד הדרומי המיועד למוסדות ציבור קיימת דירת מגורים מאושרת עוד בטרם אושרה תכנית 4383. מצב זה של עירוב שימושים באותו בנין וכן פיצול החלקה ל-2 שימושים שונים הביא לדרישה מצד עיריית ירושלים, בעת הגשת הבקשה להיתר, להסדרת יעוד החלקה בתב"ע חדשה.

הוראות תכנית במ/4383 התקפה במקום:

תכנית 4383 מאפשרת בניה בצד הצפוני של החלקה (בנין מס' 1) בשתי קומות מגורים + גג רעפים. זכויות הבניה – 155% שטחים עיקריים. כמ"כ, מייעדת התכנית בשטח החלקה מקום לחניה עם זיקת הנאה לציבור (מסומן בתשריט ובנספח בקוים אלכסוניים שתי וערב). תכנית במ/4383 אינה מגבילה את מספר יחידות הדיור בחלקה, ואינה מחייבת במציאת מקומות חניה ליחידות דיור חדשות. למרות זאת, יועד חלק מהחלקה לחניה עכ זיקת הנאה לציבור, דבר שלא נעשה בחלקות אחרות בסביבה.

היתר בניה משנת 2005 לבנין מס' 1:

הערה חשובה: טרם הוצאת היתר בניה בשנת 2005, עמד בחלקה, במקום בנין מס' 1, בנין ישן שהכיל 4 יחידות דיור מאושרות. הבנין נהרס בהיתר.

בסך הכל היו בחלקה 5 יחידות דיור מאושרות. (4 יח"ד בבנין מס' 1, 1 יח"ד בבנין מס' 2).

בשנת 2005 הוצא היתר בניה (תיק רישוי מס' 04/752) המנצל את רוב זכויות הבניה בתוך קוי הבנין (נותרו זכויות שלא נוצלו). ההיתר מתייחס לבנין מס' 1 – הצפוני שבחלקה. ההיתר מציע 3 יח"ד בלבד בבנין מס' 1 במקום ה-4 שהיו קיימים בו לפני ההריסה. כוונת היזמים היתה, שמאחר וממילא נדרשו להגשת תב"ע להסדרת יעודי הקרקע בחלקה, הרי שאת יחידת הדיור הנוספת יבקשו במסגרת התב"ע ובקומה השלישית. וזאת, כדי לאפשר דירות גדולות יחסית ומרווחות יותר.

מצב מאושר נכון לעכשיו:

בנין מס' 1 (הצפוני) – 3 יחידות דיור מאושרות, בשתי קומות מעל קומת מרתף.
בנין מס' 2 (הדרומי) – 1 יח"ד מאושרת ומוסד ציבורי, בשטח המיועד למוסדות ציבור.

תכנית מס' 10162 המוצעת:

תכנית מוצעת זו מסדירה את יעוד החלקה ליעוד משולב, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, כאשר ישנה הפרדה בין השטחים המיועדים למגורים (בנין מס' 1 וקומת הקרקע בבנין מס' 2), ובין השטח המיועד למוסדות (2 הקומות העליונות בבנין מס' 2). במקביל, לצורך השלמת מספר יחידות הדיור שהיו קיימות בבנין מס' 1 טרם הריסתו, מוסיפה התכנית 2 קומות מעל ל-2 הקומות המאושרות בהיתר הבניה ותוספת זכויות בניה, ומשלימה את מספר יחידות הדיור בבנין מס' 1 ל-4 יח"ד, ובסה"כ בחלקה ל-5 יח"ד, כפי שהיה במקור, טרם הוצאת היתר הבניה בשנת 2005. התכנית אינה נוגעת בבנין מס' 2 כלל.

חניה:

בתכנית 10162 זו, איננו רואים צורך להוספת מקום חניה, מהסיבות הבאות:

1. תכנית במ/4383 מיעדת חלק מהחלקה לחניה עם זיקת הנאה לציבור, דבר שלא נעשה בשום חלקה אחרת בסביבה. דבר זה לבדו צריך לאפשר תוספת יח"ד ללא דרישת חניה.
2. בתכנית במ/4383 אין הגבלה למספר יחידות דיור. ואין דרישה לתוספת מקומות חניה ליחידות דיור חדשות. יזמי התכנית יכלו לבקש בהיתר אפילו 5 יח"ד בבנין מס' 1, ללא צורך בתוספת חניה.
3. לפני הוצאת ההיתר בשנת 2005, היו בחלקה 5 יח"ד מאושרות. התכנית המוצעת משלימה את מס' יח"ד ל-5 כפי שהיה במקור.

יש לזכור, כי יזמי התכנית יכלו לבקש בהיתר את אותו מספר יח"ד שהיו במקור, ואף מעבר לזה. אך הם הסתמכו על דרישת העירייה לשינוי תב"ע להסדרת יעודי הקרקע והניחו שבעת הגשת התב"ע יסדירו גם את מספר יחידות הדיור בחלקה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 10162

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ברח' ליב דיין, בית ישראל

1.1 שם התכנית

0.238 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

31.08.08

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

632825 קואורדינטה מערב
מזרח - Y

221175 קואורדינטה דרום
צפון - X

1.5.2 תאור מקום

ירושלים, שכונה: בית ישראל

רחוב: ליב דיין מס' 8

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

ירושלים רשות מקומית

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ירושלים ישוב שכונה

בית ישראל רחוב

ליב דיין מספר בית

8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	62	חלק מהגוש	• מוסדר	30086

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר הגוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש).
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי/כפיפות	62
שנה עברית: כ"ה חשוון תשנ"ה שנה לועזית: 30.10.1994	י.פ. 4257	תכנית זו משנה את תכנית מס' במ/4383 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4383 ממשיכות לחול.	שינוי/כפיפות	במ/4383

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדוארד איימס	31.08.08	לא רלוונטי	20	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדוארד איימס	31.08.08	1	ל"ר	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אדוארד איימס	31.08.08	1	ל"ר	1:100	• מנחה למעט לנושאים של קווי בנין, מסי קומות, שטחי בניה, גובה הבנין ומסי יחיד שהינם מחייבים	הכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

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 המגבילות יותר.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מס' עמותה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*
			5322993	מאה שערים 75 ירושלים			580028678	כולל שומרי החומות ע"י הנאמנים: וינברג שלום מ.ז. 1486755 ליברמן יוסף מ.ז. 00079613 פוריס בנימין מ.ז. 0763335 שטיינר מנחם מ.ז. 3016132 בלוי יעקב מ.ז. 0059900 בלוי יצחק מ.ז. 01480433 ויס דוד יואל מ.ז. 0068373 ולס זלוג מ.ז. 0057096 מילר יצחק מ.ז. 7400323 שטאובר אפרים מ.ז. 52639606	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד * / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
								ל"ד		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר עמותה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אמי העניין בקרקע
			5322993	מאה שערים 75 ירושלים			580028678	כולל שומרי החומות ע"י התאגידים: ויברג שלום מ.ז. 1486755 ליברמן יוסף מ.ז. 00079613 פוריס בנימין מ.ז. 0763335 שטיינר מנחם מ.ז. 3016132 בלוי יעקב מ.ז. 0059900 בלוי יצחק מ.ז. 01480433 ויס דוד יואל מ.ז. 0068373 ולס זליג מ.ז. 0057096 מילר יצחק מ.ז. 7400323 שטאובר אפרים מ.ז. 52639606	לי"ר	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
		4313429-054		אפרתה 15 ירושלים		78871	30443137	אדוארד איימס	אדריכל רישוי	• עורך ראשי
			5400430	הר חוצבים ת.ד. 45174 ירושלים		323		קראוס יוסף פוטקאד	מודד	• מודד
			5327389	מחניים 8 ירושלים		ה 31565	54770045	יצחק פנט	הנדסאי אדריכלות	• הנדסאי

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

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

תוספת בניה ותוספת קומות לבנין קיים – הבנין הצפוני (בנין מס' 1 בנספח הבינוי) – למגורים, עבור הרחבות ותוספת יח"ד.
ושינוי יעוד שטח החלקה מאזור מגורים מיוחד ואזור למוסד, לאזור לשימושים מעורבים, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מגורים מיוחד ואזור למוסד, לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בבנין קיים (בנין מס' 1) בחלק הצפוני של התכנית, כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלס +3.06 בבנין מס' 1, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בו, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +6.12 ובמפלס +9.18 בבנין מס' 1 לשם תוספת יחידת דיור בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים, בנין מס' 1, לשם תוספת 1 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי להשלמת קומת מרתף במפלס -2.50 בבנין מס' 1 לשם בנית מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי לבניית מרפסות זיזיות בבנין מס' 1 ברוחב עד 1 מ' מחוץ לגבולות החלקה, מעל לדרך, כפי שקיים בבנין ובבניינים סמוכים באזור, וכפי שמותר בתכנית כמ/4383, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לתוספות הבניה בבנין מס' 1, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 715 מ"ר (מתוכם 585 מ"ר שטחים עיקריים ו-130 מ"ר שטחי שירות), כשכל תוספות הבניה הינם בבנין מס' 1.
- 2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח התכנית (בניינים 1, 2), מ-4 יחידות דיור, ל-5 יחידות דיור.
- 2.2.6 הגדלת מספר הקומות בבנין מס' 1 מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
- 2.2.7 קביעת השימושים בשטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסת חלק ממבנה קיים בבנין 2.
- 2.2.10 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			0.238 דונם	שטח התכנית
				<u>מגורים</u>
	4	1	5	מספר יח"ד
בשני הבניינים בחלקה, הצפוני (בנין מס' 1) והדרומי (בנין מס' 2)	226.82	225.98	452.80	שטח בניה עיקרי – מ"ר
				<u>מוסדות ציבור</u>
בבנין הדרומי בחלקה (בנין מס' 2) בלבד	132.20	0	132.20	שטח בניה עיקרי – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1,62	מגורים, מבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים						
חזית מסחרית	חזית עם הוראות מיוחדות/ מבנה/ לשימור	מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה	שטח עתיקות	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	זיקת הנאה לחנית רכב.
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים מבנים ומוסדות ציבור

שימושים

- א. מגורים בשני הבניינים הקיימים בחלקה, הצפוני (מס' 1) והדרומי (מס' 2).
ב. מוסדות ציבור בבנין הקיים הדרומי (מס' 2) בלבד.

הוראות

- א. תותרנה תוספות בנייה בבנין הקיים הצפוני בחלקה (מס' 1) כמפורט להלן:
- תותר תוספת בנייה בבנין מס' 1 בקומה ראשונה (מפלס +3.06), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
 - תותר תוספת בניה בבנין מס' 1 בקומה השנייה (מפלס +6.12) ובקומה השלישית (מפלס +9.18) לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
 - תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין הצפוני הקיים, בנין מס' 1, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
 - תותר חפירה להשלמת קומת מרתף בבנין מס' 1 במפלס -2.50, לשם בניית מחסנים, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
 - תותר בניית מרפסות זיזיות בבנין מס' 1 ברוחב 1 מ' מחוץ לגבולות החלקה, מעל הדרך, כפי שקיים בבנין ובבניינים סמוכים באזור, וכפי שמותר בתכנית במ/4383. ובהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ד. מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה יהיה 5 יחידות דיור, כמפורט להלן:

בנין מס' 1 (הצפוני) – 4 יח"ד.

בנין מס' 2 (הדרומי) – 1 יח"ד.

ה. 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי-צדדי-שמאלי	צדדי-צדדי-צדדי	קדמי	מספר קומות		גובה מבה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				שטח מסי תא שטח	יעוד	
				מתחת לקניסה	מעל לקניסה						סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה	הקובעת	מעל לקניסה הקובעת			עיקרי
כמסומן בתשריט				1	4	12.94 מ' בננין מסי (צפוני)	21.18	5	75	300	715	116	-	14	452.80	238	מגורים מונים ומסדות ציבור
				-	3	1 וכמפורט בנספח מס' 1.											

הערות לטבלה:
 *שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים נהתאם לדרישות התקן.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1.
 שטחי המגורים מחולקים כדלקמן: בנין מס' 1 (הצפוני) - 408.60 מ"ר שטחים עיקריים ו- 130 מ"ר שטחי שרות.
 בנין מס' 2 (הדרומי) - 44.20 מ"ר שטחים עיקריים.

כל שטחי מוסדות הציבור (132.20 מ"ר), נמצאים בבנין מס' 2 (הדרומי) בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה 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 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.

6.3 חניה

- א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.4 שטח עם זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב אלכסוניים דקים יחידיים בצבע שחור הוא שטח לחניה עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להוראות תכנית מס' במ/4383, ללא מגבלת כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

שטח זה יפותח כתניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש ועל חשבונם בלבד.

6.5 חומרי בנייה

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.6 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.7 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.

6.8 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.9 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.10 מתקני 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.

6.11 הוראות בנושא עתיקות

1. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
2. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

6.12 הצבת מתקני גז

לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

6.13 הקלות

נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63(7) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות/ תוספת גובה בנייה/ הקטנת מרווחים/ הגדלת מסי יח"ד, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

6.14 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ב. הריסה בפועל של חלק המבנה בבנין מסי 2 המסומן בתשריט בצהוב והמיועד להריסה.
ג. 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, 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.

ד. 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.

ה. ראה סעיפים 2.1.2 ד' (רישום הערת אזהרה), 2.1.2 ה' (העתקת מתקנים על הגג), 6.4 (שטח עם זיקת הנאה לציבור), 6.3 (חניה), 6.8 (קולטי שמש) 6.9 (חשמל), 6.10 (תקשורת) 6.11 (עתיקות) לעיל, 7.1 (שלבי ביצוע) לקמן.

6.15 מבנה להריסה

חלק המבנה בבנין מסי 2 המסומן בתשריט בצהוב, מיועד להריסה, ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע*




התנייה	תאור שלב	מספר שלב
כן	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	1
כן	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 5 שנים.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות/עמותה	שם פרטי ומשפחה	
			580028678	כולל שומרי החומות ע"י הנאמנים: וינברג שלום מ.ז. 1486755 ליברמן יוסף מ.ז. 00079613 פוריס בנימין מ.ז. 0763335 שטיינר מנחם מ.ז. 3016132 בלוי יעקב מ.ז. 0059900 בלוי יצחק מ.ז. 01480433 ויס דוד יואל מ.ז. 0068373 ולס זליג מ.ז. 0057096 מילר יצחק מ.ז. 7400323 שטובר אפרים מ.ז. 52639606	מגיש התכנית
				ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			580028678	כולל שומרי החומות ע"י הנאמנים: וינברג שלום מ.ז. 1486755 ליברמן יוסף מ.ז. 00079613 פוריס בנימין מ.ז. 0763335 שטיינר מנחם מ.ז. 3016132 בלוי יעקב מ.ז. 0059900 בלוי יצחק מ.ז. 01480433 ויס דוד יואל מ.ז. 0068373 ולס זליג מ.ז. 0057096 מילר יצחק מ.ז. 7400323 שטובר אפרים מ.ז. 52639606	בעלי עניין בקרקע
15/9/08	 אימס אדוארד אדריכלות ובינוי ערים מס' רשיון 78871 טל' 735825 טל/פקס 02 734982		304431372 54770045	אדוארד אימס יצחק פנט	עורך התכנית

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטורים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	• לא רלוונטי	ל"ר	ל"ר

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	• לא רלוונטי	• לא רלוונטי
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	• לא רלוונטי	• לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.	• הועדה המחוזית	• לא רלוונטי

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התכנית נקבעה		
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר	תאריך ההחלטה	החלטה
		אישור התכנית/דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית
