

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12828

הריסת בית מגורים, שימור שתי חזיתות והקמת בית מגורים חדש ברח' בן מימון 24

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>12828</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>150</u> ביום <u>28.09</u> מינהל תכנון יו"ר תמ"ב</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית מוצע הריסת בית מגורים קיים בן 3 קומות תוך שימור שתי החזיתות הקדמיות והקמת בית מגורים חדש בן 5 קומות מגורים ושתי קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים. החזיתות לשימור משולבות בבנין החדש. כל רכיבי החזיתות לשימור (פתחים מרפסות וכרכובים) ישומרו בבנין החדש ולא יתווספו פתחים חדשים בתוכן.

בשכונת רחביה נמצאת בהכנה תכנית שמספרה 9988. התכנית המצ"ב תואמת את הוראות תכנית 9988 מבחינת זכויות הבניה, גובה הבנין והגישה לחניה.

התכנית אינה תואמת את תכנית 9988 בשני הנושאים הבאים:

שימור כל הבנין: התכנית מציעה לשמר רק את החזיתות הקדמיות הפונות לשד' בן מימון ולרח' ארלוזורוב. החזיתות המיועדת להריסה הם חזיתות שברובן מצופות טיח והריסתן תאפשר הגדלת מרווחי הבניה האחוריים, הגדלת הגינה בחזית שד' בן מימון ופתרון חניה התואם את הוראות תכנית 9988. הצעה זאת מקובלת על אדריכלי תכנית 9988 (ראה מכתב מצ"ב).

נסיגה בקו הבנין החל מהקומה הרביעית: הבנין מרוחק כ-10 מ' משד' בן מימון, והנסיגה כיום גדולה מהנסיגה של 8.5 מ' הנדרשת בקומה העליונה על פי תכנית 9988. לפיכך הנסיגה בחזית זאת המוצעת בתכנית היא חלקית בלבד, כמתואר בנספח הבינוי.

התכנית מוגשת ע"י הבעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הריסת בית מגורים, שימור שתי הזיתות והקמת בית מגורים חדש.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12828

מספר התוכנית

875 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

27.10.09 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 15
28/10/2009

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 631297

קואורדינטה Y 220524

1.5.2 תיאור מקום שד' בן מימון 24, שכונת רחביה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שכונה רחוב מספר בית רחביה שד' בן מימון 24

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	• מוסדר	• חלק מהגוש	18	ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	• שינוי	תכנית זאת משנה את תכנית מס' 62 ע"פ המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות של תכנית מס' 62 ממשיכות לחול.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.7.59

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אהוד הלוי	3.8.08	1	ל.ר.	1:100	מנחה, כאשר ההנחיות המתחייבות לענין גובה בניה מירב, מסי קומות וקווי בנין מחייבות.	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אהוד הלוי	27.10.09	ל.ר.	15	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אהוד הלוי	28.12.07	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	oded@eliashar.com		054-4406406	02-5611455	אלחריזי 24 ירושלים			ל.ר.	000993900	עודד אלישר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									ל.ר.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
		5611455		אלחריזי 24 ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	000963900	עודד אלישר	ל.ר.	בעלים
				ארה"ב	ל.ר.	ל.ר.	000526566	רונה אלישר	ל.ר.	בעלים
				החרוב 3 הר אדר	ל.ר.	ל.ר.	056078413	רון אלישר	ל.ר.	בעלים
				אנגליה	ל.ר.	ל.ר.	058394297	אהוד אלישר	ל.ר.	בעלים
				הדרמון 48 מבשרת ציון	ל.ר.	ל.ר.	022176358	יורם אלישר	ל.ר.	בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rwharchi@zallhav.net.il	02-6244063	052-8708492	02-6234471	קרן היסוד 19 בי	ל.ר.	ל.ר.	23051	001005503	אהוד הלוי	אדריכל

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הריסת בית מגורים קיים תוך שימור שתי חזיתות קדמיות, בניית בית מגורים חדש בן 5 קומות מעל הקרקע ושתי קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- 2.2.2 צמצום מס' יח' המגורים מ-8 ל-7.
- 2.2.3 קביעת תנאים בגין חזיתות לשימור.
- 2.2.4 הריסת חלק ממבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש.
- 2.2.5 קביעת קווי בנין חדשים לבניה החדשה.
- 2.2.6 הגדלת שטחי הבניה מ-1,050 מ"ר ל-2,351 מ"ר, מתוכם 1,284 מ"ר שטח עיקרי ו-302 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת ו-80 מ"ר עיקרי ו-685 מ"ר שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- 2.2.7 הגדלת מס' הקומות מ-3 ל-5 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות לחניה, מחסנים וחדר כושר.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.9 קביעת הוראות לחניה במגרש.
- 2.2.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.875
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב קיים	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי					
	1,364		+ 314	900	1,050	מ"ר	מגורים
					(לפי תכנית מס' 62)		
	7		-1		8	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'2	01	ל.ר. ל.ר.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'2
4.1.1	שימושים
א.	דירות למגורים ושטח לבריכה פרטית/חדר כושר פרטי בקומה תת קרקעית.
ב.	מחסנים עבור דירות מגורים.
ג.	חניה מקורה.
4.1.2	בינוי ופיתוח
א.	מספר יחיד
ב.	חומר בניה
ג.	אנטנות
ד.	חניה
ה.	חזיתות לשימור
א.	עצים לשימור, עקירת עצים, גינון

1. החזיתות הקיימות לכיוון שדי בן מימון ורח' ארלוזורוב הן חזיתות לשימור כמסומן בנספח הבינוי. לא יותרו כל שינויים בחזיתות המיועדות לשימור. במקרים חריגים יותרו שינויים מזעריים באישור אדריכלי התכנית וועדת השימור. קומות הבנין החדש שייבנה תותאמנה לגבהי החזיתות לשימור. בחזיתות לשימור יותר ביצוע הפעולות הבאות:

א. הסרת כבלים, חוטי חשמל וגופים זרים.
 ב. ניקוי האבן.
 ג. החלפת חלונות או דלתות ע"פ הוראות תכנית 9988.
 ד. החלפת מעקות למרפסות ע"פ הוראות תכנית 9988 וע"פ תקני הבטיחות.
 ה. חיזוק קונסטרוקטיבי בחלק התת קרקעי ובחלק האחורי, ככל שידרש ע"פ דרישות מהנדס קונסטרוקציה בעת ביצוע הבניה.
 ו. החיזוק יעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבנין.
 ז. שיקום קירות אבן קיימים יעשה באבן זהה לקיימת. ניקוי קירות אבן יעשה באמצעים "לא אלימים" שלא יפגעו בפני האבן הקיימים.

2. במקרה של קריסת חזיתות (גוש חזית) אלה יראה ההיתר שניתן כמבוטל. תידרש הגשת תכנית מפורטת נקודתית בסמכות מחוזית אשר תחייב השבת המצב לקדמותו.
 היקף הזכויות המירביות אשר יאושר בתכנית הנקודתית לא יעלה על 50% מהיקף הזכויות העיקריות המותרות באזור ע"פ תכנית 9988.

3. לא תותר העתקת מבנים או חלקי מבנים המיועדים לשימור או פירוקם והרכבתם מחדש.

א. בעת הבניה תבוצע הגנה על העצים המסומנים בתשריט לשימור ע"פ הנחיות המחלקה לשיפור פני העיר.
 ב. עקירת עצים טעונה אישור של המחלקה לשיפור פני העיר.

א. תותר פריצת גדר לצורך גישה לחניה תת קרקעית ע"פ המסומן בנספח הבינוי. ב. יותרו שינויים בגדרות הקיימות לשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או למתקנים טכניים, ע"פ הנחיות תכנית מס' 9988. ג. הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות האשפה ולפי הנחיות אגף התברואה. ד. גדרות קיימות אשר מצבן ההנדסי מסוכן יפורקו וייבנו מחדש עם אותן אבנים מהן היו בנויות או מאבנים מאותו סוג וזהות בצורתן ובעיבודן לאלו הקיימות. ה. גובה חצרות קדמיות לא יעלה על 1.10 מעל מפלס הרחוב הסמוך. הגדרות תיבנה מאבן מרובעת מסותתת בעיבוד טובזה ובגובה שלא יעלה על 1.20 מ'. על גדרות אלה ניתן להרכיב גדר "שקופה" מרושתת או מסורגת, על פי ההנחיות בנספח מס' 4 של תכנית 9988. ו. שערי הכניסה לגדר יהיו ע"פ נספח הבינוי. לכיוון שד' בן מימון יהיה ישער אחד לרכב ברוחב שלא יעלה על 3.00 מ' ושער נוסף להולכי רגל. לכיוון רח' ארלוזורוב יהיה שער אחד להולכי רגל בפניה הצפונית. ריצוף בחצר יבוצע באבן.	גדרות לשימור	ז.
	ריצוף החצר	ח.
1. חומרי הבנין ופרטי הבנין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של רחביה ויצטיינו בפשטות ובבהירות. 2. פרטי הבנין יהיו בהתאמה לפרטים של הבנין הקיים וכן על פי פרטי הבניה המנחים של נספח מס' 4 סעיף 12 בתכנית מס' 9988. 3. הבניה תהיה באבן מרובעת ומסותתת. חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת. 4. אבני פינה יהיו במידות מינימליות 30/15 ס"מ. 5. חשפי הפתחים ייבנו באבני זוית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא יפחת מ-15 ס"מ. 6. עובי אבני קופינג לא יפחת מ-8 ס"מ. 7. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן. הכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן. 8. מעקות המרפסות יהיו מעקות סורג ממתכת. ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת כאשר תישמר נוכחות ברורה של מעקה המתכת. 9. גובה מעקה בנוי של גג חזיתי לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון. ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה בין אם היא נסוגה ובין אם לא באופן השונה משאר הבנין על ידי שימוש באבן עדינה יותר או בפתחים רחבים יותר. לא תותר בניית מרפסות זיזיות פרט לאלו הקיימות בחזיתות לשימור, כמפורט בנספח הבינוי.	פרטי בנין	ט.
	קומה עליונה	י.
	מרפסות	י.
1. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג אלא קולטים בלבד. 2. הדוודים ימצאו בחלל הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. 3. סביב קולטי השמש יבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג. 4. המסתור הבנוי ייסוג כ-2 מ' לפחות ממעקה הגג החזיתי. 5. לא תותר התקנת מזגנים על קירות הבנין. 6. יחידות חיצוניות של מזגנים יותקנו על גג הבנין עם צנרת פנימית מתאימה, מסותר חזותי ומסתור אקוסטי לפי הצורך. 7. לא יותר שימוש בסולר. יותקן צובר גז תת קרקעי מרכזי. 8. תובטח גישה של הדיירים אל הגג לשם תחזוקת המערכות הטכניות. 9. מיקום מתקני שידור סלולריים יהיו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם. 10. מיכלי גז יטמנו בתוך האדמה ויכוסו באדמת גן וצמחיה. חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא מעל פני הקרקע. קווי הבנין לקומה העליונה יהיו כמסומן בנספח הבינוי.	מתקנים על הגג ומערכות טכניות	יא.
	קווי בנין	יב.
לא תותר בניית בריכת שחיה פתוחה בתחום החלקה, כולל בגג ובמרפסות.	בריכות שחיה	יג.

י.ד.	פרגולות	תותר בניית פרגולות אך ורק במרפסות המתקבלות מדירוג הקומות. שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד לכל הבנין.
טו.	מחסנים וחדרי מכוונות	המחסנים וחדרי המכוונות יבנו מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין. שטח מחסן ליחידת דיור לא יעלה על 10.0 מ"ר. שטחים של חדרי מכוונות לא יעלו על 30.0 מ"ר.
טז.	חניה תת קרקעית	1. החניה תתת קרקעית תהיה ע"פ המפורט בנספח הבינוי. 2. לעת הוצאת היתר בניה תותר תוספת של שטח עיקרי בגין חניון המכיל מקומות חניה מעבר לנדרש בתקן וזאת בתנאי שיובטח כי מקומות החניה העודפים יהיו כ"מאגר חניה" אשר השימוש בו ע"י השכנים יוסדר בהסכם מול עיריית ירושלים. בהסבת שטחים אלה לשימושים אחרים יהא משום סטיה ניכרת מהוראות התכנית. 3. שטחי החניון החורגים מתכנית הבנין יכוסו באדמת גן ובצמחיה.
4.1.3	סטיה ניכרת	
א.		מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זאת הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002
ב.		גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו העולה על 80 ס"מ תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002
ג.		מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002
4.1.4	תשתית	
		מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרעין ובסמוך למקרעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה. ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4.
4.1.5	תנאים למתן היתר בניה	
א.		תכנית מדידה עם סימון מלא של כל המבנים בחלקה, הגדרות וכל העצים בתחום החלקה וכן רצועה היקפית של 7 מ' של כל החלקות והדרכים בחיקף החלקה.
ב.		תכנית פיתוח מפורטת של החצר הכוללת שטחי גינון, ושטחי ריצוף, עצים ע"פ סעיף 4.1.2. (ד) וכן טבלה עם ציון שטחי חצר, גינון וריצוף.
ג.		פריסת גדרות החלקה לצד הרחוב ולצד הבניינים השכנים. הפריסה תכלול גומחות למיכלי אשפה, גומחות למוני מים או כל מתקן טכני אחר.
ד.		תיאום חזיתות הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ה.		הכנת תיק תיעוד ע"פ הנחיות עיריית ירושלים.
ו.		מינוי אדריכל שימור לליווי הביצוע על פי ההנחיות בסעיף 4.1.2. (ה) להלן.
ז.		תיאום כל התשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות ביוב, אספקת מים, חשמל ותקשורת.
ח.		תכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן.
ט.		תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר תוספת החניה הנדרשת.
י.		אישור מפקדת הג"א לפתרון המיגון בשטח התכנית.
יא.		אישור שרותי הכבאות בדבר אמצעי הבטיחות הנדרשים בבנין.
יב.		כל התנאים הנדרשים להיתר ע"פ תכנית מס' 9988, לרבות פרטי אבן.
יג.		תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בנושא העצים המיועדים לשימור והדרכים למניעת פגיעה בהם בעת הבניה.
יד.		מתקני אשפה: 1. אישור אגף התברואה. 2. מתקן האשפה יהיה בתחום השטח הפרטי ותואם לגדר הקיימת בשטח.

טו.	פרטי בנין בקנה מידה 1:10 של פינות האבן והכיחול, סוג האבן ועיבודה, חלונות (חתך וחזיתות), גגונים, מרפסות ומעקות למרפסות, כרכוב גג, סורגים. וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
טז.	על הבקשה להיתר בניה יופיע שרטוט של חזית הבנין לכיוון הרחוב לצד חזיתות הבניינים הקיימים הנמצאים משני הצדדים וכן במקווקו חזית הבניינים העתידיים במקומות אלה.
יח.	צילום כל חזיתות הבנין הקיים וצילום מבנה החניה המיועד להריסה.
יט.	מדידת החזיתות לשימור בקנה מידה 1:100 כולל גבהים מדויקים.
כ.	פירוט של עבודות השיפוץ שתיעשנה בחזיתות לשימור.
כא.	חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות בהמשך לקירות הקיימים, מוגשת ע"י מהנדס מוסמך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	שטחי בניה סה"כ	שרות				עיקרי	שרות
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	2	6	20.20	8	7	38.85	268.68	2,351	685	80	302	1,284	875	01	מגורים ג'2

* גובה הקומות הנצפה מהרחוב הוא 5 קומות. הקומה הששית היא חלקית, בנסיגה ממרכז הבנין.

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- 6.1.1 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 מי נגר עילי – תמ"א 34

- 6.2.1 בשטח התכנית יוותר שטח פנוי שלא יקטן מ-20% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר יכול להיות מגוון או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.


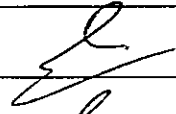
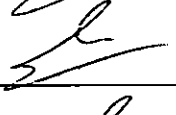

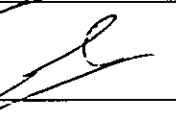
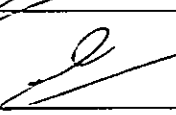
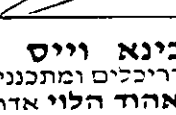
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.11.09		ל.ר.	000963900	עודד אלישר	מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
22.11.09		ל.ר.	000993900	עודד אלישר	בעלי עניין בקרקע
29.11.09		ל.ר.	000526566	רנה אלישר עיי עודד אלישר, (ע"פ יפוי כח)	
29.11.09		ל.ר.	056078413	רון אלישר עיי עודד אלישר, (ע"פ יפוי כח)	
22.11.09		ל.ר.	058394297	אהוד אלישר עיי עודד אלישר, (ע"פ יפוי כח)	
22.11.09		ל.ר.	022176358	יורם אלישר עיי עודד אלישר, (ע"פ יפוי כח)	
22.11.09		ל.ר.	001005503	אהוד הלוי	עורך התכנית

רבינא וייס הלוי
אדריכלים ומתכנני ערים
אהוד הלוי אדריכל
מ.ר. 2305