

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13573

שם תוכנית: הרחבת יח"ד ברח' אלחריזי 21, רחביה.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: 13573**

שם התוכנית: - הרחבת יח"ד ברח' אלחריזי 21, רחביה.

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
התוכנית מציעה תוספות בניה, ל-2 יח"ד קיימות

2. רקע תכנוני לתכנית:

בשנת 1978 הגישו בעלי הדירה בקשה להיתר בניה לתוספת קומה והיא אושרה בתיק בניה :- 78/457
בשנת 2007 הגישו בעלי הדירה החדשים בקשה לתוספות בניה עפ"י התבי"ע המאושרת, והיא אושרה בתיק
בניה 78/457.1

בהמשך אושר להם בתיק בניה :- 78/457.2 ביטול גג רעפים, ובנניית גג שטוח.
בסוף שנת 2007 אושר להם בתיק בניה מס' 78/457.3 תוספות בניה על חשבון שטחים שנארו בתבי"ע
המאושרת.

בשנת 2008 הגישו בעלי הדירה בקשה למעלית והכשרת עבירת בניה של פרגולות במרפסות, והיא אושרה
להם בתיק בניה מס' :- 78/457.4
כעת מבקשים בעלי הדירה הרחבות קטנות בקומות הקיימות, והשלמת קומת הגג.
הבניין מיועד לשימור עפ"י תבי"ע 9988.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:
קיימת מרפסת אחורית מברזל והיא מוצעת בתבי"ע זו להריסה,
אין הליכים משפטיים כנגד עבירת בניה זו.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:
מגישת התוכנית היא בעלת הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת יח"ד ברח' אלחריזי 21, רחביה.
		מספר התוכנית	13573
1.2	שטח התוכנית		467 מ"ר.
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	30/12/2010
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> • כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית • לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220340
		קואורדינטה Y	361470
1.5.2	תיאור מקום	רח' אלחריזי , שכונת רחביה, ירושלים.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
		התייחסות לתחום הרשות	<ul style="list-style-type: none"> • חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים.
		שכונה	רחביה
		רחוב	אלחריזי
		מספר בית	21

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30038	• רשום	• חלק מהגוש	45	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
5166/ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב', הוראות תוכנית 5166/ב' תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה לועזית: 21/1/2010
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: ב' ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קליגלר	30/12/2010	לא רלוונטי	14	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מחייב	תוראות התכנית
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קליגלר	30/12/2010	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:250	1:250	• מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קליגלר	30/12/2010	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:100	1:100	• מנחה*	נספח מס' 1 בינוי
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קליגלר	30/12/2010	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:100	1:100	• מנחה*	נספח מס' 2 חזית מנחה לרחוב
	ו. מתוזזת	אדרי' אורית קליגלר	30/12/2010	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ללא	ללא	• מנחה*	נספח מס' 3 פרטי בינוי

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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.

* נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לנושא גובה המבנה, גובה קומה, מסי' יחיד, וקווי הבניין, אשר לגביהם הוא מחייב.

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

מניח התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30038 / גוש 45				02-5002079	רח' אלטריווי 21, י-ם.	-	רשות מקומית	-	דרכון אר"ב:- 1578011262	גוטמן ורה	-

יזם בפועל 1.8.2										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלוונטי

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5002079	רח' אלטריווי 21, י-ם.	-	רשות מקומית	דרכון אר"ב:- 1578011262	גוטמן ורה	-	•

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
AklainI@Enativ.com	5003469	052-7640431	02-5003469	רח' זכרון יעקוב 10 י-ם	-	מספר רשיון 0010729	024528844	נב' אורית קליגלר	אדריכל	•	
			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם	-	502	2408938	מר ראובן אלסטר	מודד	•	

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
לא רלוונטי	

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבות ל-2 יח"ד שקיימות בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן : אזור מגורים 2 למגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן :
 - קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות : - קרקע, א' ב' ג' לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-591.05 מ"ר) מתוכם : - 546.60 מ"ר שטחים עיקריים ו-44.5 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין בניין לשימור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מרפסת וסככה להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.467
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ היתרי בניה מאושרים : - .78/457/1.2.3.4	546.60		130.76+	415.84	מ"ר	מגורים
	2		-	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
מבנים להריסה	עץ לשימור	מבנה לשימור	1	מגורים ב'
1	1	1		

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

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
תותרנה תוספות בנייה: - בקומת קרקע (מפלס +0.00), בקומה א' (מפלס -3.70 +), ובקומה ב' (מפלס -7.10.75 +), ובקומה ג' (מפלס +10.80) לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.	א.
קווי בניין: - קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום	ב.
הערת אזהרה: - מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 2 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	ג.
סטיה ניכרת: - א. מספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ב. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ג. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ד. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002	ד.
פסולת בניין: - יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970	ה.
עצים לשימור 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. 2. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים, 3. נציג מחלקת גגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס	ו.

ז.	<p>מבנים להריסה</p> <p>קירוי החניה, המרפסת והמדרגות. המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
ח.	<p>קולטי שמש</p> <p>1. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג, אלא קולטים בלבד. 2. הדודים ימצאו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. 3. סביב קולטי השמש יבנה קיר מסתור מאבן בנסיגה של 2 מ'. 4. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון. 5. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות 6. הפתרון הטכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט.	<p>אשפה ומתקני אשפה</p> <p>במידה וידרש שינוי בפתרון מתקן האשפה הקיים למבנה יתממשו התנאים הבאים :- - מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה ובהתאם לפרט המפורט בנספח מס' 3 גיליונות 9, 12. - הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד. - גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות המחלקה לתברואה.</p>
י.	<p>גדרות</p> <p>- גדרות תיבננה באבן מרובעת ומסותתת בעיבוד טובה. - גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב הגובל. - על גדר זו ניתן להתקין גדר לא אטומה/גדר מרושתת/ גדר מסורגת. תכנון הגדר יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 3 גיליונות 10-11. חל איסור על פריצת גדר/פגיעה בגדר קיימת, לשם ביצוע חניה עילית בתחום החלקה. - יותרו שינויים בגדרות קיימות לשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח מס' 3 גיליון 12. - גדרות קיימות אשר מצבן ההנדסי מסוכן, יותר פירוקן או פירוק חלקים מהן ובניתן מחדש, ובלבד שתיבננה מאותן אבנים מהן היו בנויות. במידה ויש צורך בתוספת אבנים שאינן מהגדר המקורית ניתן יהיה לשלב אבנים אחרות ובלבד שתהיינה מאותו סוג, צורה ועיבוד של האבנים הקיימות.</p>
יא.	<p>מערכות טכניות</p> <p>1. חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע. 2. מיקום מתקני שידור סלולריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.</p>
יב.	<p>מעקות וסורגים</p> <p>- מעקות של מרפסות תבננה כמעקות סורג ממתכת. מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים. - ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות אלה אך באופן שתישמר נוכחות ברורה של</p>

<p>מעקה המתכת. - מעקות המתכת וסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים. - ראה פרטים לעניין מעקות וסורגי בנספח מס' 3 גיליונות 16-17.</p>	
<p>יג. בניה באבן</p> <p>חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובבהירות.</p> <p>חומרי הבניה ופרטי הבניין והעיצוב יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 3 :</p> <p>- חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת. - חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת . בבניינים קיימים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר או מי מטעמו לאשר פרטי אבן מיוחדים לתוספת בניה מבוקשת לבנין. - מידות אבני פינה לא יקטנו מ- 15x30 ס"מ. חשפי הפתחים ייבנו באבני זזית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ- 15 ס"מ. - עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ- 8 ס"מ. - גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן. - גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון תשוף, בטיח חוץ, או במתכת. - ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה של הבניינים בין אם היא נסוגה ובין אם לאו באופן השונה משאר הבניין ע"י שימוש באבן בעיבוד עדין יותר משאר הבניין ובפתחים רחבים יותר. - תכנון הפתחים/החלונות בבניין יהיה בהתאם לפרטי הבניין המפורטים בנספח 3 גיליונות 13-14. - ריצופי חצר יבוצעו באבן.</p>	
<p>יד. שיפוץ מעטפת הבניין</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה.</p> <p>השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>	
<p>טו. <u>תנאים להוצאת היתר בניה</u></p> <p>כל בקשה להיתר בשטח התכנית תכלול בין היתר את הנושאים/המסמכים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך ובה סימון מלא של כל פרטי התכנית והתבליט בתחום החלקה ובשטחים הגובלים בה במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' וכל רוחב הדרך שלצד החלקה. תכנית המדידה כאמור תכלול, בין היתר, את כל המבנים, העצים, הגדרות ומתקני התשתית הקיימים בשטח כאמור, וכן מפלסי בינוי ופיתוח קיימים. • תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ שלא יקטן מ 1:200. בתכנית הפיתוח כאמור יפורטו בין היתר שטחי גינון מעל לתיקרה או על קרקע, שטחי ריצוף, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים לנטיעה עפ"י סוגיהם, שבילים, פתרונות למתקני תשתית נדרשים וכדומה. לתכנית הפיתוח תצורף טבלה שבה יפורט שטחי החצר/חצרות המוצעות בשטח החלקה תוך 	

<p>חלוקתם לשטחי תיקרה מגוננת, שטחי גינון על קרקע ושטחי ריצוף.</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל חזיתות הבניין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבניין בצירוף הביניים הקיימים הנמצאים משני צידיו. • פריסת הגדר שבתחום החלקה ושמקבילה לרחוב ושל הגדרות הקיימות בחלקות הגובלות לשטח נשוא ההיתר. הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר. • הבקשה להיתר תכלול פרטי בניין בקני"מ 1:10 של חלקי הבניין המפורטים להלן: <ul style="list-style-type: none"> - פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה, חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין-חתיך וחזית, גגונים, מרפסות ומעקות למרפסות, כרכוב גג, סורגים, פרגולה, וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. • כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעליות. • לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה ע"ג בניין קיים תוגש חוות דעת הנדסית, ערוכה על ידי מהנדס בניין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים. • לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבניין קיים, יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין הקיים ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדוייקים. • חלה חובה לשיפוץ מעטפת בניין קיים בו מבוקשת תוספת בניה. בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבניין קיים, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכדומה. • לכל בקשה להיתר בניה לבניין המיועד לשימור מלא/חלקי יצורף תיק תיעוד בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. תנאים למתן היתר בניה: • תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. • תנאי למתן היתר בניה בבניין לשמור מלא/חלקי הוא תיאום עם ועדת השימור העירונית. • בקשות להיתר תוגשנה חתומות ע"י אדריכל רשום בלבד. • בקשות להיתר תוגשנה לאחר תיאום עם אדריכל מלווה שמונה לצורך בדיקת תכניות והיתרים בתחום התכנית, להבטחת מילוי מדוייק של הוראות התכנית. 	
--	--

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			מגורים ב' /מגורים
			שטחי בניה מ"ר/כ"שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/שטח					מתחת לפניסה הקובעות שירות	מעל לפניסה הקובעות עיקרי	מעל לפניסה הקובעות	מתחת לפניסה הקובעות	ציד-י-שמאלי	
			44.50	546.6	2	4:1	68	14.25	4	-	כמפורט בתשריט			
		467	44.50	546.6	2	4:1	68	14.25	4	-	כמפורט בתשריט			

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרך ישות התקן.

30/12/2010

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה**

חיזוק מבנה :- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
אין להוסיף זכויות בניה המוקנות מתמ"א 38 על אלו המוקנות מתוכנית זו.

6.2 הוראות בניין לשימור

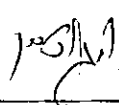

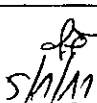
1. המבנה המסומן בנקודה אדומה בתשריט, הוא מבנה לשימור.
2. לא תותר הריסת הבניין.
3. לא יבוצעו שינויים כלל בחזיתות המקוריות הפונות לרחוב. במקרים חריגים יותרו שינויים מזעריים הכרחיים בחזית הפונה לרחוב באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, שינויים בחזית זו תותר רק במקרה בו השתכנע מהנדס העיר ו/או מי מטעמו כי הם כורח פונקציונלי.
4. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד המחלקה לשימור בעיריית ירושלים למבנה נשוא התוכנית.
5. לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער :- 7 שנים

8. חתימות					
תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			דרכון ארה"ב :- 1578011262	גוטמן ורה	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			דרכון ארה"ב :- 1578011262	גוטמן ורה	בעלי עניין בקרקע
		אורית שוחט אדריכלית מ.ר. 001701001	024528844	גבי אורית קליגלר	עורך התכנית