

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11773

שימור ותוספת קומות לשם יצירת מבנה בן 10 יח"ד רח עזרא 24, שכונת הבוכרים.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 11773 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2011 ביום 18.9.11 מינהל תכנון יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 3276 וקביעת בינוי חדש בשטח לבנין בן 3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים, על קומת חנייה תת קרקעית. תוך שמירת חזיתות קיימות ושמירה על איכויות אדריכליות של המקום.

לבניין אין תיק בנייה מכיוון שנבנה בתחילת המאה שעברה וכיום פועלים בו 2 גני ילדים של עיריית ירושלים השוכרים את המבנה מהבעלים.

המבנה שייך ליורשי משפחת אמינוף ונמצא בבעלות אחת של המשפחה. התכנית מוגשת באמצעות מיופה כוח רו"ח דוד אמינוף.

התכנית תואמה עם המחלקה לתכנון עיר בעיריית ירושלים וקבלה את אישורה לגבי הפתרון האדריכלי ונפחי הבנייה. ותואמה עם יועץ השימור של הועדה המחוזית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שימור ותוספת קומות לשם יצירת מבנה בן 10 יח"ד רח עזרא 24, שכונת הבוכרים.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>11773</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>0.536 ד'</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף • 06 	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1.5.2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • כן • ועדה מחוזית 	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • • ללא איחוד וחלוקה. • • לא 	<p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 220710
קואורדינטה Y 633245
- 1.5.2 תיאור מקום השטח בין רחובות ישא ברכה 30 ורח' עזרא 24 שכונת הבוכרים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים
- יישוב שכונה רחוב מספר בית בוכרים רח' עזרא 24

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	• מוסדר	• חלק מהגוש	72	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

לי"ך

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 מתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: 'תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
3276	• שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 3756	שנה עברית: 'ג אב התשנ שנה לועזית: 25.3.90
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחלנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	שנה עברית: 'טבת כא התשסד שנה לועזית: 15/01/2004
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחלנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: 'ב ניסן התשנ שנה לועזית: 16.7.59

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	יואל בריידמן אדרכל	9-10-2011	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	יואל בריידמן אדרכל	5-10-2011	1	לא רלוונטי	1:250 (מוצע)	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	יואל בריידמן אדרכל	1-5-2011	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב * חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

* מחייב לעניין מספר קומות גובה קוי בנין, מס' יח"ד פתרון לדודי שמש ומוגנים .

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02- 6244783		02- 6244783	בן יהודה 10				011149424	דוד אמנון		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל- לא רלוונטי

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02- 6244783		02-6244783	בן יהודה 10			מספר זהות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yoel@braidman- agmon- architects.com	02- 9920261		02- 9910721	מסילת ציון 176 ת.ד.			80789	59732347	יורם בריידמן	אדריכל	• עורך ראשי
	02- 6797852		02- 6793012	הרכבים 9 ירושלים			985	028055762	יורם אלישיב	מהנדס מוודד	• מוודד

1.9 הגדרות בתכנית ל"ר

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

א. שימור חזיתות ופיתוח חלקה במרקם לשימור, תוספת קומות ושטחים לשם יצירת 2 ביניינים בני 10 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- ב. שינוי מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת השינויים הבאים בשטח:
1. קביעת בינוי ל-2 בניינים חדשים בשטח שבין רחוב עזרא לרח' ישא ברכה לשם תוספת 10 יח"ד.
2. שינוי הוראות בינוי מתכנית 3276 וקביעת בינוי חדש.
3. קביעת שטחי הבניה בהיקף כולל של 1332.62 מ"ר מתוכם 696.23 מ"ר עקרי ו-215.44 מ"ר שירות מעל הכניסה הקובעת ו-107.16 מ"ר שטח עיקרי ו-313.79 מ"ר שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת.
4. הגדלת מספר הקומות ברחוב עזרא מ-2 קומות על קרקעיות וגג רעפים ל-3 קומות על קרקעיות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים, מעל קומה תת קרקעית.
5. קביעת המבנה הפונה לרח' ישא ברכה למבנה בן 3 קומות וקומה מובלעת בחלל גג רעפים.
6. הגדלת מס' יח"ד מ-5 ל-10.
7. קביעת קומת חנייה תת קרקעית.
8. קביעת קווי בניה מירביים לבניה כאמור.
9. קביעת הוראות בדבר בניינים לשימור וחזית לפירוק והרכבה מחדש.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
12. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.536
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר לפי תכנית 3276		803.39	319.19+	484.2	מ"ר	מגורים
		10	5+	5	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'1	001	מבנה לשימור 001 מבנה להריסה 001

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'1
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ג'1
ב.	גן ילדים, ואו בית מדרש בקומת +0.00 ומתחתיה.
4.1.2	הוראות
א.	קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור, יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי בקו נקודותיים בטוש אדום לבנייה עילית לקומות המבנה. ושני קווים ונקודה עבור קומת חנייה.
ב.	שטחי הבנייה המרביים הם 1386.15 מ"ר מתוכם 803.8 מ"ר שטחים עקריים. כמפורט בטבלה שבסעיף 5 שלהלן. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים

<p>הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, וקווי בניין מירביים.</p>		
<p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 10 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור 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>	מס' יח"ד	ג.
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	עיצוב אדריכלי	ד.
<p>המבנים המסומנים בתשריט בכוכב אדום הינם מבנים לשימור ואסורה הריסתם. תכנית שימור מפורטת תוגש למחלקת השימור בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>החזיתות המסומנות בתשריט בקו סגול הם חזיתות המיועדות לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת חזית בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של החזית למעט פתח כניסה לחנייה והתחברות לצורך תוספת בניה, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>תוספת בניה לחזיתות לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ג. החזית המסומנת בקו כתום מרוסק הינם חזיתות לפירוק והרכבה מחדש. לקראת מתן היתר בנייה תוגש הצעה מפורטת לשיחזור ופירוק והרכבה מחדש לאלמנטים הקיימים בשטח, לאישור מח' השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>ד. הנחיות לרכיבי מבנה לשימור שקיימים בשטח:</p> <p>חלונות ודלתות עץ והריהוט הבנוי בקירות- יושפצו וישומרו, במידת הצורך יוחלפו חלקים פגועים.</p> <p>תריסי עץ וברזל יושפצו או יוחלפו בזהה לקיים.</p> <p>קירות אבן קיימים שישומרו:</p> <p>- יש לשמור על עובי הקירות המקוריים בחזיתות- לא לסתת חלק מהפן הפנימי.</p> <p>- ניקוי האבן לא יהיה ע"י התזת חול או מים אלא בנקיון מינימלי ע"י מברשת פלסטיק או קש ודטרגנט רגיל.</p> <p>- כיחול הקירות יהיה בגוון וצורת הקיים, מרכיבי הכוחלה יהיו על בסיס סיד.</p>	מבנים לשימור חזיתות לשימור ולפירוק והרכבה מחדש	ה.

<p>ה. חלונות במישור גג רעפים יפנו רק אל תוך החצר הפנימית. ו. גג הרעפים יהיה גג בן ארבע שיפועים. שיפועי הגגות יהיו זהים לשיפועי המבנה המקורי. ז. לא יותרו מרפסות זיזיות החורגות מקווי הבנייה לעבר הרחובות ישא ברכה ורח' עזרא. ח. הקומות החדשות יבנו על פי קונטור הקונסטרוקציה של המבנה המקורי תוך חריגה לכיוון החצר הפנימית בבניין לפי קווי הבנייה המסומנים בנספח מס-1. ט. ראה סעיף תנאים למתן היתר בניה 1.2.1.4 ו' סעיף קטן 7-10.</p>		
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. 2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. 3. 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 שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות 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. 4. 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.</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה בשטח:</p>	<p>1.</p>

<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>5. בקירות האבן לשימור בתוך המבנה ישומרו:</p> <p>א. רכיבים מקוריים: דלתות חלונות, ריהוט קיים/כגון דלתות עץ לנישות בנויות).</p> <p>ב. גרם המדרגות האבן החיצוניות יועתק לפי התכנית וישמר בצורתו המקורית(תוך התאמות למפלסים החדשים). העתקת המדרגות תכלול גם את מעקה הברזל, במידה ויהיה צורך לשנות או להשלים חלקים במדרגות האבן או במעקה יבוצע בחומר ועיצוב זהה למקור.</p> <p>ג. ריצוף האבן בחצר יפורק בזהירות וישמר במקום מוגן. הריצוף יוחזר תוך שיחזור מלא לחצר החדשה ולמבואת המבנה.</p> <p>8. פרטי האבן המסגרות והבינוי יוטמעו בהיתר ויאושרו ע"י יחידת השימור. שילוב העתקה או שינוי בפרטי האבן המסגרות יאושרו ע"י יחידת השימור.</p> <p>9. התכנית תלווה ע"י אדריכל שימור.</p> <p>10. תנאים לבניה באבן:</p> <p>א. מעטפת הבנינים תבנה מאבן טבעית קשה מרובעת ומסותתת כאשר האבן תשמש כאבן נושאת.</p> <p>ב. פינות הבנינים לא יפחתו מ-15 ס"מ בצלע הקצרה ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הקצרה.</p> <p>ג. הפתחים ייבנו מאבני מזוזה משקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות.</p> <p>ד. משקופי הפתחים יהיו מאבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.</p> <p>ה. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות על בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.</p>		
<p>הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, שלדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח.</p>	<p>חנייה</p>	<p>ז.</p>
<p>א. נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63(7) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצא את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות/ תוספת גבה בנייה/ שינוי בקווי הבניין/ומס' יחידות הדיור, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>ח.</p>

<p>התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.</p> <p>ב. יותר שינוי של + - 50 ס"מ גובה המבנה וסטייה זו לא תחשב כסטייה נכרת.</p> <p>ג. יותר שינויים ארכיטקטונים לרבות גבהים מהמצוין בנספח מס' 1 בכפוף לסעיף א לעיל בהתאם לאישור מח' השימור בעיריית ירושלים.</p>		
<p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>היטל השבחה</p>	<p>ט.</p>
<p>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 חשבוננו.</p>	<p>גריסת פסולת בנייה ופינויה</p>	<p>י.</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. נספח הבינוי נקבע כמחייב לעניין פתרון קולטי שמש ומזגנים.</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>יא.</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>	<p>הוראות בנושא חשמל</p>	<p>יב.</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>מתקני תקשורת</p>	<p>יג.</p>
<p>תמ"א 34-מי נגר עילי- בשטח התכנית יותר שטח שלא יקטן מ-25% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	<p>החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:</p>	<p>יד.</p>
<p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו,</p>	<p>הצבת מתקני גז:</p>	<p>טו.</p>

<p>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.</p>		
<p>יותר שימוש ציבורי עבור גן ילדים או בית מדרש בנוסף למגורים במפלס ה-0.00 ומתחתיו בשטח של עד 150 מ"ר לפי המסומן בנספח מס' 1.</p>	שימוש ציבורי	טז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מ"ר מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת							מעל	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
					13.40		10	70	249	1332.62	313.79	107.16 *	215.44	696.23 *	536	001	מגורים ג'1
			1	3	8.52	19											
					וכמפורט בנספח מס' 1.												
			כמסומן בתשריט														

הערות לטבלה:

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

* הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 796.20 כמצוין בנספח מס' 1.

* יותר שימוש ציבורי עד 150 מ"ר מתוך הזכויות לשטחים עיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.4 בניין / גדר/ מבנה/ מדרגות/ להריסה:

הבניין / גדר/ מבנה/ מדרגות/ פרגולה/ חריגות בניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדת/ מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

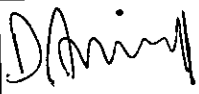
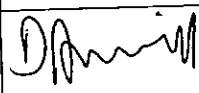
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תיעוד הבניין והכנת תכנית שימור ושחזור	
2	בניית תוספת קומות ויח"ד.	שלב זה לאחר קבלת אישור ממחלקת השימור.

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו כ שלוש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
24/10/11			011149424	דוד אמינוף	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
24/10/11			דרכון 300982642 יפוי כח לר"ח דוד אמינוף	אמינוף מתתיהו	בעלי עניין בקרקע
24/10/11	יואל בריידמן מ.ר. 80789		059732347	יואל בריידמן אדריכל	עורך התכנית