

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13972

שם תוכנית: תוספת 2 קומות על מבנה קיים בן 3 קומות וקומת חניה תת קרקעית עבור סה"כ 7 יח"ד. רח' רמב"ן מס' 47, שכונת רחביה, י-ם.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>14.12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>אילן צפתי</u> ע"י הוועדה המחוזית תאריך: _____ </p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת בתב"ע זו, מבקשת להוסיף 2 קומות על מבנה קיים בן 3 קומות וקומת חניה תת קרקעית עבור סה"כ 7 יח"ד. הכל ע"פ הנחיות תב"ע 9988 (שבהפקדה).
התכנית מבקשת להגדיל את אחוזי הבנייה מ- 90% ל-218%.
אין התכנית באה להכשיר עבירות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת 2 קומות על מבנה קיים בן 3 קומות
 וחניה תת קרקעית עבור 7 יח"ד.
 רח' רמב"ן מס' 47, שכונת רחביה, י-ם.

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

13972

מספר התוכנית

628 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

03.2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל.ר.

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220190
קואורדינטה Y 631280

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רח' רמב"ן 47.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית רחביה רמב"ן 47

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30025	מוסדר	חלק מהגוש	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	י.פ. 687	16.7.1959
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010
מק/5022א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022א הוראות התכנית מק/5022א תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30.1.2000

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מת' רוזנשיין	03.2012	1	ל"ר	ל"ר	1:100	מחייב בחלקו *	נספח בניין נספח מס' 1
	ועדה מחוזית	מת' רוזנשיין	03.2012	ל"ר	16	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מת' רוזנשיין	03.2012	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מישה שפירא	01.2012	ל"ר	77	ל"ר	ל"ר	רקע	תיק תיעוד
	ועדה מחוזית	מת' רוזנשיין	01.2012	1	ל"ר	ל"ר	1:100	מחייב	נספח עצים נספח מס' 2
	ועדה מחוזית	מת' רוזנשיין	03.2012	1	ל"ר	ל"ר	ל"ר	רקע	נספח תישובי שטחים

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים יגברו המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנהלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים.

* מחייב בנישא קווי בניין, מס' קומות, גובה בניין, מס' יחיד ושטחי בנייה.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גו' / תלקותי)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
14/30025	office@benanram.co.il	02-5639995	054-4639995	02-5663685	רמב"ן 36, ירושלים	513157859	שמואל בן-טובים נכסים בע"מ		5005199/4	שמואל בן-טובים	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@benanram.co.il	02-6523746	054-5639995	02-5663685	רמב"ן 36, ירושלים	513157859	שמואל בן-טובים נכסים בע"מ		5005199/4	שמואל בן-טובים	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@benanram.co.il	02-6523746	054-5639995	02-5663685	רמב"ן 36, ירושלים	513157859	שמואל בן-טובים נכסים בע"מ		5005199/4	שמואל בן-טובים	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rosenshi@nelvision.net.il	02-6715332		02-6717142	התעשייה 8 ירושלים			89399	12672176	מת' רוזנשיין	אדריכל
	02-6797852		02-6793012	הרכבים 9 ירושלים			196		אלישיב מודיזות והנדסה בע"מ	עורך ראשי 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
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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

2.1.1 בנית תוספת של 2 קומות מעל בנין קיים בן 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית עבור 7 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 תוספת זכויות בניה וקביעתם ל- 1370 מ"ר, מתוכם 934.16 מ"ר שטח עיקרי, ו- 435.82 מ"ר שטחי שרות.
- 2.2.3 תוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן 3 קומות, בהתאם לנספח הבינו מס' 1.
- 2.2.4 תוספת 2 יח"ד כך שתהיינה סה"כ 7 יח"ד.
- 2.2.5 קביעת הוראות בדבר חניה תת קרקעית
- 2.2.6 קביעת הוראות בדבר קווי בנין.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי
- 2.2.10 קביעת הוראות בדבר חזית לשימור.
- 2.2.11 קביעת גובה מרבי לבנייה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור העתקה ועקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.628
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י	934.16		372.88+	561.28	מ"ר	מגורים
היתר מאושר	7		2	5	מס'	יח"ד
2010/872						

* בכל מקרה של סתירה בין טבלה זו ולנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בנייה- גובה האמור בטבלה 5. עמוד 7 מתוך 16 תבנית הוראות מעו' כנת ליולי 2009 21/03/2012

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
חזית לשימור	עצים לשימור/העתקה/עקירה	תאי שטח	יעוד
1	1	1	מגורים ב' / מנורים ב'

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ב' / מנורים ב'	100	2 מגורים ב' / מנורים ב'
100	סה"כ	100	סה"כ

➔

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>שם ייעוד: מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>מגורים</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>	<p>א. עיצוב אדריכלי:</p>
<p>(1) תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו, לרבות לנושא פרטי הגג וחומרי בניה.</p> <p>(2) הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר חיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>(3) תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבון מגישי התכנית.</p> <p>(4) כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>ב. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:</p>

<p>5) בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>6) בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>7) אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>8) מס' יחידות המירבי בבניין יהיה 7 יח"ד וכל סטייה ממספר יח"ד תיחשב כסטייה ניכרת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת נוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>9) בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום.</p> <p>10) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.</p> <p>11) בבניין לשימור חלקי תאום עם ועדת השימור.</p> <p>12) בקשות להיתר תוגשנה לאחר תיאום עם אדריכל מלווה שימונה לצורך בדיקת תכניות והיתרים בתחום התכנית.</p> <p>13) תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית י-ם בדבר פתרון החנייה המוצע בשטח.</p>	
<p>1. תמהיל גודל יח"ד במפלסים: +10.50 ו- +14.00 בלבד לא יעלה על 160 מ"ר ליח"ד אחת.</p>	<p>ג. תמהיל יח"ד:</p>
<p>הוראות פיתוח:</p> <p>1. יש לשמור על מפלס הקרקע הקיים, לא תותר הגבהת חצר הבניין וגובהה יהיה במפלס הרחוב.</p> <p>2. שטח חצר אנגלית לא יעלה על 3 מ"ר ותוגבל עד למרחק של 2 מ' מגבול המגרש.</p>	<p>ד.</p>
<p>שנאים:</p> <p>לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד בשטח התכנית.</p>	<p>ה.</p>
<p>חניה:</p> <p>1. בחלקה בה יוקם בניין חדש חלה חובה על הקמת חניה תת קרקעית.</p> <p>2. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>3. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום ע"פי אישור הבקשה להיתר.</p> <p>4. בתכניות הכוללות מכפילי חניה ניתן להתקין מעלית/ מכפיל חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>	<p>ו.</p>

<p>5. מס' מקומות החניה יהיה לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>7. לא תותר הכשרת חניה עילית חדשה בתחום החלקה, ולא תותר פריצת גדרות לשם הכשרת חניה זו.</p>	
<p>ז. חלחול מי נגר עילי:</p> <p>ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטיחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
<p>ח. סטייה ניכרת:</p> <p>1. כל תוספת יחידות דיור, שטחי בניה, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות, הסבת שטחי חניה לשמוש אחר ותוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>2. שינוי מהוראות שנקבעו בתכנית לעניין עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' או לעניין נטיעת עצים - ייחשב כסטייה ניכרת לעניין סעיף זה.</p> <p>3. שינוי מהוראות שנקבעו בתכנית לעניין חזית לשימור - ייחשב כסטייה ניכרת למעט התאמות נקודתיות ע"מ לשלב את החזית במבנה ליצירת אינטגרציה אדריכלית. הוספת אבני זזית בשולי החזית, שינויים בגבהי פתחים לא תחשבנה כסטייה ניכרת.</p>	
<p>ט. קולטי שמש על הגג:</p> <p>1. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג, אלא קולטים בלבד.</p> <p>2. הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות.</p> <p>3. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג.</p> <p>4. המסתור הבנוי יסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה גג החזית.</p> <p>5. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>י. פסולת בנין:</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>יא. שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/ שמירה/ העתקה:</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתוך שטח התכנית להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת</p>	

<p>היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים שלהלן.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים הבאים.</p> <p>7. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>8. סקר העצים יורחב ויכלול גם שטח של 2 מ' מחוץ לגבול המגרש שימור ושיחזור שורות העצים ההיסטוריים בין המגרשים ונטיעת עצים בחזית המגרש יהווה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>9. סקר ונספח העצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, ויכלול גם את אופן השימור והנחיות הטיפול.</p> <p>10. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת 4 עצים נוי לפי בחירת אדריכל גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום.</p> <p>11. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים יבור האורנים ו1.9 מ' לארז מס' 12.</p> <p>12. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>13. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>14. קווי הבנין תת קרקעים יקבעו לעת מתן היתר הבנייה, על בסיס הכללים הקבועים בתכנית ובתאום עם מהנדס העיר ועם פקיד היערות.</p> <p>15. השטח הפנוי מבניה תת קרקעית ייקבע ע"פ ריכוז העצים ואיכותם, ע"פ ממצאי הסקר. בכל מקרה יישמר מרחק שלא יקטן מ- 1.5 מ' מעצים לשימור.</p> <p>16. לא יותר ריצוף החצרות באופן שימנע את שימור העצים הקיימים במגרש ובאופן שיגרום לפגיעה באופי השכונה.</p>	
<p>הוראות שימור: לא תותר הריסת החזית הקדמית של הבנין, הפונה לרח' רמב"ן. תותרנה התאמות בחזית הקדמית כגון הוספת אבני זווית בשוליים, שינויים בגבהי הפתחים והתאמות אדריכליות בתיאום עם אדריכל השימור של הוועדה המחוזית.</p>	יב.
<p>גדרות:</p> <p>1. הגדר תיבנה באבן מרובעת ומסותת בעיצוב טובזה.</p> <p>2. הגדר הקיימת הפונה לרח' רמב"ן תשמר, הגדר תשפץ בהתאם להנחיות מח' השימור</p> <p>3. רוחב שער הכניסה לחניה יוגבל ל-3.0 מ'.</p> <p>4. גובה גדר בנויה לא יעלה על 0.90 מ' ממפלס הרחוב הגובל.</p> <p>5. תותר פריצת גדר בחלקה בה תוסדר תניה</p>	יג.

<p>תת קרקעית בלבד. 6. יותרו שינויים בגדרות קיימות לשם העברת גומחות למתקני אשפה או מערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו ע"פי עקרונות התכנון במקום. 7. הגדר הדרומית תונמך לגובה של 2.0 מ' לכל היותר מעל למפלס חצר השכנים ובהתאם להנחיות בנספח הבינוי מס' 1.</p>	
<p>חדר מכונות לתחנת מעלית : 1. לא תותר הקמת חדר מכונות לכל מטרה שהיא על הגג. במידת הצורך ייבנה חדר מכונות בקומת המרתף. 2. חל איסור על הקמת תחנת מעלית בגג והגבהת חדר מעלית על גג הבנין.</p>	<p>יד.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל ממו"ש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				גובה שיא כולל מקומים סכניים ומעקה תקני, שאר הגבהים ע"פ נספח בניה	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	גובה מבנה*** (מטר)	מספר קומות		קווי פנין (מטר) עילי
			מעל לכניסה	מחמת לכניסה	מתחת לכניסה	מחמת לכניסה					מעל לכניסה	מתחת לכניסה	
	1	628	מיקרי	87.50	עיקרי	-----	11 יח"ד לזונם /לזונם	7	+20.43	5	1	4	4
			עיקרי	934.16	עיקרי	348.32							
מגורים ב'	1	628		87.50	עיקרי	-----	11 יח"ד לזונם /לזונם	7	+20.43	5	1	4	4

** גובה שיא כולל מקומים סכניים ומעקה תקני, שאר הגבהים ע"פ נספח בניה.
 *** תכסיית שטח מעל הז"מ. הפרש תכסיית שטח תת קרקעי הינו 20.97% נוספים (58.19%).

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המריבויים בתוכנית זו מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובחירותים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן.
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאף הבניין בו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע אליה באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר במפלס הרחוב. בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנו התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.
- מפלס הכניסה הקובעת בתוכנית זו הוא 0.00 - כמצויין בנספח מס' 1.

* -162% בנייה עבור עיקרי ושרות מעל הכניסה הקובעת.

* -218% אחוזי בנייה כוללים.

21/03/2012

דובנית הרואות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 14 מתוך 16

6. הוראות נוספות

א.	פיקוד העורף: תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
ב.	היטל השבחה: 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ג.	רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ד.	פיתוח שטח: 1. מתקן האשפה לא יפתח למדרכה, אלא לשביל הגישה לרכב, כל זאת בתאום מול אגף תברוא. 2. מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה. 3. פתח מתקן האשפה יהיה ניצב לגדרות בלבד. 4. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות מח' תברואה.
ה.	מזגנים: לא תותר התקנת מזגנים ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על הגג עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חצוני ומיסוך אקוסטי על פי הצורך.
ו.	פרגולה: 1. תותר הקמת פרגולה אך ורק במרפסות המתקבלות מדירוג קומות ובחצר מבנה בצמוד לבנין ובתחום קווי הבניין העילים. 2. שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחיד.
ז.	עצים לנטיעה כפיצוי יינטעו בשטח התכנית.
ח.	צוברי גז: יש להתקין צובר גז מרכזי, תת קרקעי, שייטמן באדמה ויכוסה באדמת גן וצימחייה.
ט.	בחזית המגרש יישאר שטח בהיקף של 20% אשר יהווה חצר משותפת לכלל דיירי הבניין, ללא שיוך לדירות.
י.	תישמר גישה חופשית דרך הדירה העליונה לכלל הדיירים לגג הבנין.
יא.	חובה להשתמש באנרגיה נקייה בלבד, חשמל או גז. לא יותר שימוש בסולר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע התוכנית**

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבנייה 5 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
03.2012		שמואל בן-טובים נכסים בע"מ ש. בן-טובים נכסים בע"מ	5005199/4	שמואל בן-טובים	מגיש התוכנית
03.2012		שמואל בן-טובים נכסים בע"מ ש. בן-טובים נכסים בע"מ	5005199/4	שמואל בן-טובים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
03.2012		שמואל בן-טובים נכסים בע"מ ש. בן-טובים נכסים בע"מ	5005199/4	שמואל בן-טובים	בעלי עניין בקרקע
03.2012		מתי רוזנשיין אדריכלים מתי רוזנשיין אדריכל מ.ר. 89399	12672176	מתי רוזנשיין	עורך התכנית