

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14161.

שם תוכנית: הרחבת דיור ברח' אלחריזי 22, שכ' רחביה, ירושלים.

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>20.5.12</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><i>מנ</i>            תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית מס' 14161

## הרחבת דיור ברח' אלחריזי 22, שכ' רחביה, ירושלים.

הבנין הקיים על החלקה הוא בנין בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית, למעט האגף האחורי הצפון מזרחי שהוא בין 4 קומות מעל קומת מרתף.

הבנין המקורי, בשלב הראשון, נבנה בסביבות שנת 1930 עבור משפחת דב יוסף.

בשנת 1937 נוספה לו יחידת דיור אחורית, נסגרו בבניה מרפסות ונבנה גרם מדרגות.

הבנין נבנה במקור כבנין מטויח בטיח בהיר ולא כבנין מחופה אבן.

באמצע שנות השמונים הוגשה תכנית לתוספת אגף אחורי (בשתי "כנפיים") וקומה חדשה לבנין המקורי.

התכנית, שמספרה 84/476, קיבלה היתר שמספרו 23923 ב-30.7.89.

מאז הוגשו 3 תכניות לשינויים שונים בבנין – 84/476.1 – 84/476.3 בשנת 2009 הוגשה תכנית בקשה

לשינויים מס' 84/476.4 להגבהת האגף הצפון מזרחי ולשינויים קלים נוספים. התכנית קיבלה היתר

שמספרו 101164 ב-1.2.2010.

הבנין, המכונה עד היום "בית דב יוסף", הוגדר בתכנית מס' 3423 – שמטרתה קביעת שימור בנינים,

מונומנטים ומבנים יחודיים בעלי ערך אדריכלי או הסטורי-כבנין לשימור, שתותר בו תוספת בניה

למיצוי זכויות בכפוף לתכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.

במסגרת תכנית מס' 9988 לשכונת רחביה מוגדרת החלקה כאזור מגורים חדש א', והבנין מוגדר כבנין

לשימור המגביל תוספת בניה. (מס' אתר-2597), לאחר שהנושא אושר בוועדת השימור של עיריית

ירושלים (ב-21.5.08).

למיטב ידיעתי אין בבנין עבירות בניה.

התכנית המוגשת בזה מציעה הרחבת יחיד קיימת מס' 3 ע"י תוספת קומה רביעית חלקית באגף

האחורי הצפון מערבי של הבנין והתקנת מעלית פנימית לחיבורה ליחידת הדיור.

בנוסף מציעה התכנית שינויים קלים בחזיתות הקומה השלישית, כמו כן מציעה התכנית חיבור שני

האגפים האחוריים בפרגולה בנויה.

עיצוב הפתחים, חומרי הגמר (טיח+כרכובי אבן), מעקות וסורגי מתכת ושאר פרטי הבנין יתאמו

במדויק את הקיימים בבנין.

מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הענין בקרקע, וברשותו זכויות הבניה על הגג הקיים.

עורך התכנית: יואל בר-דור אדריכל, ביקסון בר-דור אדריכלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התכנית: הרחבת דיור ברח' אלחריזי 22, שכי רחביה, ירושלים.  
 מספר התכנית: **14161**

**1.1 שם התוכנית  
 ומספר התכנית**

יפורסם  
 ברשומות

0.862 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה

15.05.2012 תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
 ברשומות

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ל"ר

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינאטה X	220425
		קואורדינאטה Y	631512
1.5.2 תאור מקום		שכונת רחביה, רח' אלחריזי 22 ירושלים	
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית		רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית		נפה	ירושלים
		ישוב	ירושלים
		שכונה	רחביה
		רחוב	אלחריזי
		מספר בית	22

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30038	מוסדר	חלק מהגוש	54	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

יפורסם ברשומות

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ך	ל"ך

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

יפורסם ברשומות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ך	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.7.1959	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מס' 62	ביטול	62
30.1.2000	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5022. הוראות תכנית מס' 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א'
21.1.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5166/ב. הוראות תכנית מס' 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
19.4.1991	3867	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית 3243 ממשיכות לחול.	שינוי	3243

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	יואל בר-דור ביקסון בר-דור אדריכלים	15.05.2012		17	-	מחייב	הוראות התכנית
			15.05.2012	1	1:250		מחייב	תשריט התכנית
			15.05.2012	1	1:100		מחייב חלקית*	נספח בניני מס' 1

\* מחייב במס' קומות, גובה הבניין קווי הבניין, שטחי הבניה, שימור הבנין הקיים, שימור הגדר ומס' יח"ד.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-56674888	אלחריזי 22 ירושלים			44770741	אברהם קור	
								51167914	חווה קור	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										לי"ר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5665142	רחו אלחריזי 22 ירושלים		153572229.T	ליברמן ברנט	
			02-5665142	רחו אלחריזי 22 ירושלים		314018805	ליברמן סוזן	
			02-5667488	רחו אלחריזי 22 ירושלים		44770741	קור אברהם	
			02-5669288	רחו אלחריזי 22 ירושלים		51167914	קור חווה	
			02-5671653	רחו אלחריזי 22 ירושלים		VM205645.T	מנדלבאום מרק	
			02-5671653	רחו אלחריזי 22 ירושלים		VM205644.T	ספואל	
							מנדלבאום מטי לינדא	

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
bikson@netvision.net.il	02-6790626		02-6785341	רחו הרצוג 71 ירושלים 92622		07326	000075663	יואל בד-דור	אדריכל ומתכנן ערים	•
sharonmail@gmail.com	02-6232325		02-6245094	רחו טבריה 9 ירושלים		0403	00490117	ציון שרון	מודד מוסמך	•

**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
	לי"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**

תוספת בניה של קומה רביעית חלקית להרחבת יחיד קיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 תוספת 36.50 מ"ר שטח עיקרי ו-11.50 מ"ר שטחי שירות, וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל-944.00 מתוכם 813.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-131.00 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.3 קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- 2.2.4 קביעת הוראות בדבר תוספת בניה לקומה רביעית חלקית (מפלס +11.05) מעל קומת מרתף חלקית, על פי נספח הבינוי מ' 1.
- 2.2.5 קביעת בינוי להקמת פרגולה על הגג במפלס +11.05 בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.6 קביעת הוראות בדבר מספר קומות מירבי.
- 2.2.7 קביעת הוראות לשימור המבנה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.10 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

0.862

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	813.00		+36.50	776.50	מ"ר	מגורים
	3		0	3	מס' יח"ד	

על פי ת.ב. 1984/476.4 היתר בניה מס' 101164

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- "זכויות והוראות בניה-מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			מבנה לשימור	תאי שטח	יעוד מגורים ב'
גדר לשימור	עצים לשימור	מבנה לשימור			
1	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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
862	מגורים ב'	862	מגורים 2
100%		100%	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1
<b>יעוד מגורים ב'</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א. מגורים</b>	
<b>4.1.2 הוראות</b>	

### 1. עיצוב אדריכלי

- א. תותר תוספת בניה של קומה רביעית חלקית באגף האחורי, הצפון מערבי של הבנין (מפלס +11.05) ופרגולה בנויה להרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה השלישית, הכל בהתאם לנספח הבינוי – נספח מס' 1
- ב. יותרו שינויים קלים בחזיתות הבנין בקומות הקיימות (מפלס +7.74, מפלס +10.00).
- ג. תוספת הבניה תבוצע בקירות בטון או בלוקי בטון, מטויחים בטיח בהיר מותז כדוגמת הבנין הקיים, מבחינת הרכב וגוון.
- ד. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. לא תותר הצבת דודי שמש חדשים.  
דודים חדשים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות.  
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ה. 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג התוספת החדשה, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכדו'.  
סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מטויח כדוגמת טיח הבנין, כחלק מעיצוב הגג, כמסומן בנספח הבינוי מס' 1. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין, לשם תחזוקת המערכות הטכניות.
- ו. מודגש בזאת כי עיצוב חזיתות הבנין הינו מחייב, למעט חזיתות תוספת הבניה, וייקבע סופית לעת מתן היתר בניה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות קווי הבנין, ממגבלות שטחי הבניה המירביים וממגבלת מס' הקומות המירבי, וכל סטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת.
- ז. מעקות מרפסת הגג וסורגי חלונות ייבנו כמעקות סורג ממתכת כדוגמת מעקות וסורגים קיימים בבנין. לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות הבנין הקיים או התוספת החדשה. היחידות החיצוניות ימוקמו על גג התוספת החדשה.
- ח. פרגולה – תותר הקמת פרגולה אך ורק במרפסות המתקבלות מדרוג קומות, ובחצר המבנה בצמוד לבנין ובתחום קווי הבנין העיליים.
- ט.

**2. הוראות שימור**

- א. הבניין ייקבע כבניין לשימור לא תותר הריסת בניין לשימור.
- ב. פרטי הבניין של האגף החדש, סוג הטיח, הרכבו וצבעו, כולל פרט חיבור בין הבניין הקיים לתוספת החדשה יתואמו מול יחידת השימור של עיריית ירושלים לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. שיפוץ חזיתות הבניין, במידת הצורך, ייעשה על ידי ועל חשבון מגיש התכנית בתיאום עם אדריכל שימור מלווה, וייעשה בהינף אחד עם עבודות הבניה.
- ד. הגדרות בגבול החלקה ברח' אלחריזי מיועדות לשימור.
- ה. גדרות תיבנה באבן מרובעת ומסותת בעיבוד טובה.
- גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.40 מ' ממפלס הרחוב הגובל. לא תותר הריסה או פגיעה בגדרות האבן, במעקות המתכת ובשערים הקיימים.
- ו. קווי הבניין, בבניין לשימור, יהיו בהתאם לנספח הבינוי ובכל מקרה לא יחרגו מקווי הבניין הקיים. חריגה מקווי הבניין כמפורט בנספח הבינוי יהו סטייה ניכרת.

**3. מעלית**

- א. תותר בנית מעלית חשמלית פנימית בין הקומה השלישית לתוספת הבניה בקומה הרביעית, לשימוש בעלי יחידת דיור מס' 3 בלבד. המעלית תיבנה בהתאם לתקן הנדרש. חדר המכונות למעלית הפרטית שביחיד העליונה לא יבלוט ממפלס הגג המוצע, הכל בהתאם לנספח מס' 1.
- ב. חל איסור על תחנת מעלית בגג והגבהת חדר המעלית הקיימת בבנין.

**4. סטייה ניכרת**

- א. מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002)
- ב. גובה הבניין כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו (למעט סטייה של/עד 30 ס"מ) תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).
- ג. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו (3 יחידות), הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).
- ד. קווי הבניין המצוינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).
- ה. אחוזי הבניה יהיו כמצוין בטבלה מס' 5 שלהלן וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002)
- ו. הגדר המסומנת בנספח הבינוי מיועדת לשימור ואסורה הריסתה ו/או כל פגיעה בה.
- ז. הוראה זו הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת.
- ח. שימור המבנה הינו מחייב, ולא תותר הריסתו.
- ט. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

**5. חניה**

- א. מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשתכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין הקיים בשטח.

**6. עצים לשימור**

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת מתן היתר הבניה עבור שימור העצים, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף ד'.
- ג. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מח' הגננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף ד'.
- ד. סימון בתשריט- עצים לשימור :
- 14 עצים לשימור- כל העצים לשימור :
- 6 עצים בצד מזרח: מס' 1- ברוש, 6-2- שונים.
- 2 עצים בצד צפון: מס' 7- רימון, מס' 8- דקל.
- 5 עצים בצד מערב: מס' 9- לימון, מס' 10- תמר, מס' 11,12- ברוש, מס' 13- שזיף.
- 1 עץ בצד דרום: מס' 14- עץ וושינגטוניה.
- ה. נציג מח' גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

**7. תנאים להיתר בניה:**

- א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. כל הביצוע האמור לעיל יהא על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.
- ד. לא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.
- ה. לכל בקשה להיתר לתוספת על גבי בנין קיים תוגש חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.

**9. תחנת שנאים**

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**10. תשתיות**

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על-ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על-ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל הזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקום כמפורט לעיל יהי תנאי למתן טופס 4.

**11. חדר מחוזק**

- א. ביצוע חדר מחוזק לכל אחת מיחידות הדיור הקיימות יבוצע על ידי מבקשי ההיתר/ בעלי הזכויות בכל אחת מיחידות הדיור כתנאי למתן היתר בניה, בשלב הגשת בקשה להיתר לשינויים ו/או תוספת בניה בכל אחת מיחידות הדיור המחייבים הגשת בקשה להיתר בניה.
- ב. בכל מקרה לא תותר תוספת ממ"ד חיצוני מעבר לקווי הבנין הקיים המסומן כבנין לשימור.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)**		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת	מעל							מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה הקובעת*	עיקרי	שירות				עיקרי
אחורי			1	4	15.60*	3.5	3	33.5	109	944.0	-	120.00	-	11.00	813.00	862	1	מגורים ב'

\* גובה מעל מפלס ה- 0.00 של הבניין כולל מעקות ומתקנים על הגג.  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, לרבות שטחי חדרים מחוזקים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל אינם כוללים חניה מקורה בשטח של 33 מ"ר.

**6. הוראות נוספות**

- 1. שימור וניצול מי נגר עילי**  
 א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.  
 ב. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד') הכל על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34
- 2 תמ"א 38**  
 א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק חלק המבנה והתוספת נשואי ההיתר, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413 ומילוי אחר התנאים הבאים:  
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי (ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
 על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 / ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.  
 ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה
- 3. היטל השבחה**  
 א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.
- 4. פסולת בניין**  
 יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה בקומה ג' (מפלס +11.05) תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית יהיה תוך 7 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: קור אברהם קור חדזה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: יואל בר-דור	עורך התוכנית
17.5.12	ביקסון בר-דור	תאגיד:	
מספר תאגיד:	אדריכלים רח' רבדים 36 תל אביב 93391		

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: ליברמן ברנט	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: ליברמן סחן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: קור אברהם	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: קור חדזה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנדלבאום מרק סמואל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנדלבאום מטי לינדה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	