

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13596

שם תוכנית: תוספת קומה ויח"ד חדשה לבנין קיים ברח' עמק רפאים 34 ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מר יעקוב כחלון: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים	מר יעקוב כחלון: יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: 3.6.18 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>	
גבי דלית זילבר: הממונה על המחוז, משרד הפנים	גבי דלית זילבר: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים

דברי הסבר לתוכנית מס' 13596 תוספת קומה ויח"ד חדשה לבנין קיים ברח' עמק רפאים 34 ירושלים

הבניין נמצא בגוש 30010 חלקה 71.
על חלקה זו חלה תביע' 2878, ייעוד הקרקע ע"פ תכנית זו הינו מגורים 1 מיוחד.

תאור המבנה:

בבניין שני אגפים: אגף קידמי (B) שנבנה לפני קום המדינה ובו היו במקור קומת קרקע מסחרית וקומת מגורים.

אגף אחורי (A), שנבנה בהתאם לתכנית בקשה להיתר מס' 98/763, היתר מס' 44321 ובו קומת חניה, 3 קומות מגורים וגג רעפים. באגף זה 9 יח"ד.

היתרים קיימים לבניין:

היתר מס' 44351 (תיק 98/763) לאגף B. היתר זה כולל: קומת חניה, 3 קומות למגורים ל-9 יח"ד, גג רעפים.

היתר מס' 44763 (תיק 98/763.1) לאגף A מיום 18.4.99. היתר זה כולל: גג רעפים באגף גובל ברח' עמק רפאים, (אגף ישן), לשימוש כשטח עיקרי.

היתר מס' 45850 (תיק 98/763.2) מיום 22.12.99. היתר זה כולל: מרפסות שרות לאגף A אחורי.

היתר מס' 47931 (תיק 98/763.3) מיום 4.4.01. היתר זה כולל: הכללת מרפסות שרות לשטחים עיקריים.

היתר מס' 57323 (תיק 98/763.4) מיום 11.7.07. היתר זה כולל: סככה לחניה בחצר אחורית.

היתר מס' 60633 (תיק 98/763.5) מיום 12.1.09. היתר זה כולל: שינויים בקומות עליונות של האגף הגובל ברח' עמק רפאים, ללא שינויים בשטחים.

התכנית מציעה פרוק גג רעפים משופע בקומה ב' של האגף הקידמי והפיכתה לקומה תקנית, ותוספת קומה ג' חלקית חדשה, הכוללת יח"ד חדשה בנסיגה מהחזית לרחוב.

סה"כ יח"ד דיוור בשני אגפי המבנה יהיו 15 יח"ד

התכנית מוגשת ע"י בעלי הזכויות בגג קיים.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומה ויחיד לבניין קיים ברח' עמק רפאים 34 ירושלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
13596	מספר התוכנית	
0.683 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
1.8.12	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
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
 - קואורדינטה X 220875
 - קואורדינטה Y 630125
- 1.5.2 תיאור מקום המושבה הגרמנית רח' עמק רפאים ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשויות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים
 - נפה ירושלים
 - יישוב המושבה הגרמנית
 - שכונה עמק רפאים
 - רחוב 34
 - מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30010	מוסדר	חלק מהגוש	71	

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

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ליחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.07.59	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מס' 62	ביטול	62- תכנית המתאר של ירושלים
27.8.89	י.פ. 3693	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות בתכנית 2878 ממשיכות לחול.	שינוי	2878
30.1.00	י.פ. 4875	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעליות חיצוניות. הוראות תכנית מק/5022 אי' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 אי' תכנית מעליות חיצוניות
21.1.10	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' תכנית חניה בירושלים

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ביקסון בר דור אדריכלים	1.8.12		16		מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית	ביקסון בר דור אדריכלים	1.8.12	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	הוועדה המחוזית	ביקסון בר דור אדריכלים	6.6.12	1		1:100	מנחה חלקית*	נספח בינוי נספח מס' 1

* נספח הבינוי הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחוייבים: מס' יחיד מירב, מספר קומות מירב, שטחי בנין מירביים, שימור חזיתות וקווי בנין מירביים.

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(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	ח.פ.	שם תאגיד	מספר רשיון	ת.ז.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
				02-6713335	רח' ביתר 2 ירושלים	512145772	סאם אנד נאט		028059699	רפי דיוק	

1.8.2 יזם פנועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
										לי"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	בעלים
			02-5631951				810532	פרינלדר ישעיהו		
			02-5663604	אבן שפרוט 4 ירושלים			882712	פרינלדר רבקה		
			02-6713335	רח' ביתר 2 ירושלים			ח.פ. 512628033 028059699	כל-הר השקעות בע"מ רפי דיוק		
			02-5638875	עמק רפאים 34 ירושלים			ח.פ. 512145772 028059699 044947257	סאם אנד נאט רפי דיוק אוהנה יפה		
			02-5631132	עמק רפאים 34 ירושלים			2612787	הופמן ברטח		
			02-5631466	אורגים 3 גבעת שמואל			029481009	כלייקי אודרי		
			03-5325775	עמק רפאים 34 ירושלים			2605038 3146685 33734583	אורגד עמוס אורגד דורית מלטר אפרת		
			02-5669605	עמק רפאים 34 ירושלים			011514429	פרידמן גלעד		
		054-4424260	02-5671837				304778319	רובין פילד קרו		
							9120114 98145	קרול נפתלי קרול רות		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפני	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
bikson@netvision.net.il	02-6790626	02-6785341	רח' רבדים 13 ירושלים			7326	000075663	יואל בר-דור, ביקסון בר דור אדריכלים	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
shatonmail@gmail.com	02-6232325	02-6245094	רח' טבריה 9 ירושלים			403	00490177	ציון שרון	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
לי"ר	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**

1. תוספת קומה ליח"ד חדשה והרחבת יח"ד קיימת בבנין B הקיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2.2.2	קביעת שטחי בנייה ל-997.00 מ"ר, מתוכם 682.40 מ"ר שטח עיקרי, ו-314.60 מ"ר שטחי שרות.
2.2.3	תוספות בניה בקומה ב' קיימת בבנין B ותוספת קומה ג' חדשה.
2.2.4	תוספת קומה וקביעת מס' הקומות המירבי בבנין B ל-4 קומות.
2.2.5	תוספת יח"ד חדשה וקביעת מס' יח"ד המירבי ל-15.
2.2.6	קביעת קווי בניין מירבים לתוספות הבניה כאמור.
2.2.7	קביעת גובה מירבי לבנין B
2.2.8	קביעת הוראות לשימור חזיתות
2.2.9	קביעת הוראות בדבר עצים לשימור
2.2.10	קביעת הוראות והנחיות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה
2.2.11	קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית
2.2.12	קביעת הוראות בדבר מס' קומות וגובה מירבי בבנין A
2.2.13	קביעת הוראות בגין חזית מסחרית
2.2.14	קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר מס'		556.60	(+) 128.80	427.80	מ"ר	מגורים
60633 ת.ב.		15	+1	14	מס' יח"ד	
98/736.5		125.80	-	125.80	מ"ר	מסחר

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה- גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמפים		תאי שטח		יעוד
חזית לשימור	חזית מסחרית	עץ לשימור	חזית מסחרית	תאי שטח
1	1	1	1	1
				מגורים ב'

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
683	מגורים ב'	683	מגורים 1 מיוחד
100%		100%	
100%	סה"כ	683	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר בקומת הקרקע בלבד.
4.1.2	עיצוב אדריכלי
א.	יותר פירוק גג רעפים קיים בקומה ב' (מפלס +7.26) באגף הקידמי B, לבניית קומה תקנית להרחבת יחידת דיור קיימת בקומה- הכל בהתאם לנספח הבינוי.
ב.	תותר בניית קומה חדשה ג' (מפלס +10.49) באגף הקידמי B לתוספת יחידת דיור אחת חדשה – הכל בהתאם לנספח הבינוי.
ג.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, ובאותם פרטי בניה של הפתחים. הבניה באבן נסורה אסורה. ראה גם סעיף 9(ג) הוראות בניה בהוראות תוכנית מס' 2878.
ד.	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל הגג החדש, לרבות קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכו'. תישמר גישה חפשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. 2. בבניין תבוצע אנטנה מרכזית. 3. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור של מהנדס העיר או מי מטעמו.
ה.	מודגש בזאת כי עיצוב חזיתות הבניין של בניין B, למעט 3 החזיתות הקיימות המקוריות המיועדות לשימור הינו מנחה בלבד, וייקבע סופית לעת מתן היתר בניה, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות קווי הבניין, מגבלות שטחי הבניה המרביים, מהגבלת מס' הקומות המרבי וממגבלת גובה הבניין המרבי.
ו.	1. יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע באגף דרומי (B), בחזית הפונה אל הרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.
ז.	תנאים למתן היתר בנייה בשטח: 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. 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 חנייה נדרשת ותוכנית שיוך החניון. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. 3. 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 מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת השימור העירונית וביצוע כל הנדרש על ידה.
ח.	הוראות והנחיות שימור: 1. לא תותר הריסה או פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור (בניין B' במצבו המקורי).

<p>2. כל הריסה של המבנה ההיסטורי, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>3. שלוש חזיתות המבנה המקורי, בקומת הקרקע ובקומה א', מיועדות לשימור ולא יותרו כל שינוי או פגיעה באופיין האדריכלי ובפרטי הבניין הקיימים בהם: פתחים-כולל חשפי אבן, סורגים, מרפסת בחזית צפון מזרחית הפונה לרחוב, כיחול וכו'. כל זאת ע"פ המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>4. שינויים במבנה A הקיים יתאפשרו בתנאי שאינם פוגעים במהות המבנה, בחזיתות, ברכיבים ובפרטים מקוריים שלו.</p> <p>5. תותר תוספת בניה לבנין B כולל התחברות למבנה המקורי לשימור, כל זאת ע"פ המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>6. תוספת הבניה תבנה באבן מסוג גוון וסיתות האבן הקיימת בבנין המקורי.</p> <p>7. העיצוב הסופי של חומרי בניה, גימורים (מעקות, פירזול, פרופילים וכו') ייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>8. לעת הוצאת היתר בניה יוחלט על פרט הפרדה בין הבנין המקורי הקיים לבין תוספת הבניה.</p> <p>9. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן ייעשה בצורה מוצנעת, ובכל מקרה לא בחזית הראשית.</p> <p>10. לא תותר הקמת מבנים נוספים על החלקה לרבות מבנים זמניים, מחסנים סככות וכד'.</p> <p>11. תנאי למן היתר בניה יהיה תאום תכנון ועיצוב אדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת חיזוק המבנה בהתאם להוראות תמ"א 38. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזית החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים שלו. (ראה סעיף 6.1 להלן). ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>	
<p>סטייה ניכרת:</p> <p>1. מס' הקומות של הבניין יהא: באגף אחורי 3 קומות + גג רעפים מעל קומת חניה. באגף קדמי 4 קומות. כל סטייה ממס' הקומות שלעיל תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>2. גובה הבניין כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>4. אחוזי הבניה יהא כמצויין בטבלה מס' 5 שלהלן וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>5. מס' יח"ד המירבי בבניין יהיה 15 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	ט.
<p>חניה:</p> <p>א. מס' מקומות החניה הינו 6 מקומות ע"פ היתר מאושר.</p> <p>ב. תוספת יח"ד אינה מותנית בפתרון לתוספת מקומות חניה, בתכנית זו.</p>	י.
<p>עץ לשימור:</p> <p>העץ המסומן בתשריט באדום הוא עץ לשימור ואסורה עקירתו או פגיעה בו.</p>	יא.
<p>פסולת בניין:</p> <p>פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות התשי"ל 1970).</p>	יב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מקסימלי (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת	מעל							שטחי בניה	שטחי שירות			
אחוזי			1	4	*** 15.70	**47.5	22	15	145.9	997.00	177.50	682.40	683	1	מגורים ב'
כמסומן בתשרי: רובנסטח ביטי															

* שטחי הבניה שטחים עיקריים + שטחי שירות, מעל לכניסה הקובעת הם 819.40 מ"ר שהם 120% משטח החלקה.

** תכנית קיימת בפועל לשטח.

*** גובה בנין B מעל פני המדרכה, כולל יציאה לגג, מכנה טכני ומעקה תיקוני.

הערות לטבלה:

- 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 ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין בו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע. מפלס הכניסה הקובעת בתוכנית זו הוא 0.00 לאגף A ו-0.61 לאגף B כמצויין בנספח הביטוי.

6. הוראות נוספות**6.1 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: הגשת חו"יד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי (ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) 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 אי לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד 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.

6.2 שימור וניצול מי נגר עילי

- | | |
|----|--|
| 1. | בשטח החלקה יוותרו לפחות 15.5% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. |
| 2. | השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכו') הכל על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34. |

6.3 היטל השבחה

- | | |
|----|--|
| 1. | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
| 2. | לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |

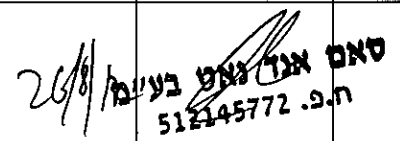
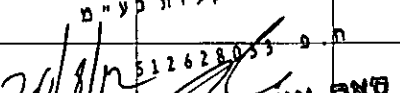
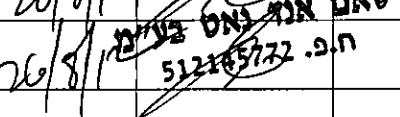
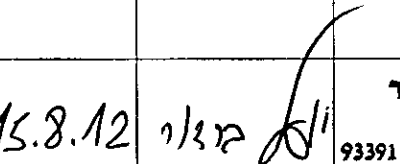
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב
	תוספות הבניה באגף קידמי B
	לא תותר בניה בשלבים יבוצעו בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
26/8/12		סאם אנד נאט בע"מ ח.פ. 512145772	ח.פ. 512145772 028059699	סאם אנד נאט רפי דיוק	בעלי עניין בקרקע
			810532 882712	פרינלנדר ישעיהו פרינדלר רבקה	
20/8/12		בל-הר השקעות בע"מ ח.פ. 512628033	ח.פ. 512628033 028059699	בל-הר השקעות בע"מ רפי דיוק	
26/8/12		סאם אנד נאט בע"מ ח.פ. 512145772	ח.פ. 512145772 028059699	סאם אנד נאט רפי דיוק	
			044947257	אוונה יפה	
			2612787	הופמן ברטה	
			029481009 .ד	בלייקי אודרי	
			2605038 3146685	אורגד עמוס אורגד דורית	
			33734583	מלטר אפרת	
			011514429	פרידמן גלעד רובין	
			304778319	פילד קרן	
			9120114 98145	קרול נפתלי קרול רות	
15.8.12		ביקסון בר-זור אדריכלים רח' רבדים 13 ירושלים 93391	000075663	יואל בר-זור, ביקסון בר זור אדריכלים	