

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 4294 א'

שם תוכנית: הרחבות יח"ד ותוספת 2 קומות ו-5 יח"ד חדשות,  
רח' כי טוב 7 - ברוכים 6, שכ' תלמה, ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

13.09.2012

נתקבל

תיק מס'

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 לתכנון ובניה יו"ר הוועדה: <u>א.ז.ט</u> ל אשר 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>א. ז. ט</u> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית****מס' 4294א', שם תכנית : הרחבות יח"ד ותוספת 2 קומות ו-5 יח"ד חדשות, רח' כי טוב 7 – ברוכים 6, שכ' תל ארזה, ירושלים****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 115 בגוש 30101, הבנין גובל עם 2 רחובות, רח' כי טוב 7 שייקרא להלן בנין א' ורח' ברוכים 6 שייקרא להלן בנין ב', לכל בנין קיימת כניסה מרח' אחר, בנין א' נבנה בשנת 1995, ובנין ב' בשנת 1996, יש קיר משותף בין הבנינים,
- בתב"ע החלה במקום 4294 חולק השטח לשני מגרשים, החלוקה לא בוצעה בפועל, ותכנית זו מגישה את כל החלקה כמגרש אחד וכפי שהוא אכן רשום בטאבו.
- בבנין א' מוצע בתכנית זו שימוש לספריה בקומת המרתף בחלל קיים מתחת לבנין, וכן אישור שטח מתחת לתצר העליונה לשימוש מחסנים, בקומת העמודים אושרו בהיתר המקורי 3 חניות וחניה אחת בחצר, בתכנית זו מוצעות ארבעת החניות בחצר, וכפי שמופיע בנספח הבינוי, ושטח החניות המאושרות מוצעות הפיכתם למגורים עבור יח"ד חדשה.
- כן מוצע בבנין א' תוספת קומה לבנין עבור הרחבות יח"ד קיימות שמתחתיהם, ובסה"כ 5 יח"ד ושינוי בחלוקת הדירות בכל הקומות כשבחלקם הינם דירות קוטג'ים ב-2 מפלסים, וכן הגדלת הקונטור המקורי של הבנין בהתאם לקיים בשטח, בסה"כ מוצע בבנין 6 קומות מעל קומת מחסנים, בחזיתות הבנין הוא בן 6 קומות, קומת המרתף היא תת קרקעית.
- בבנין ב' מוצע תוספת 2 קומות ל-4 יח"ד חדשות, ובסה"כ 10 יח"ד, כן מוצעות להכשרה חדרים שנבנו בין 2 הבנינים, בהיתר המקורי רוב שטחים אלו היו מאושרים למרפסות, בחלקם מקורים ע"י מרפסות מעל, כן מוצעות להכשרה חלק ממרפסות שנבנו בחזיתות הצדדיות.

**רקע תכנוני לתכנית**

- ההיתר המקורי של בנין א' הוצא בשנת 95 ומספרו 94/796, אושר בו בנין של 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, בהיתר מס' 94/796.1 אושרה קומה נוספת לבנין התואמת תב"ע 4294, בהיתר מס' 94/796.2 אושרו מדרגות חיצוניות צמודות לבנין, אך לא נבנו בפועל.
- ההיתר של בנין ב' הוצא בשנת 1995 ומספרו 93/521, בו אושר בנין מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת מחסנים וחניות ומעל קומת חניה תת קרקעית ומקלט, עם 6 יח"ד, הוצא היתר נוסף לבניית מרפסת זיז אך ללא תוספת שטחים.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל**

- בנין א' נבנה בשנת 95-96 עם חריגות בניה כמסומן בנספח הבינוי, השטחים הקיימים ללא היתר מסומנים בקו אדום מקוקו, בין היתר נבנתה קומת מרתף שלא הופיעה בהיתר, וקומת החניות הפכה למגורים כן נבנתה תוספת קומה לבנין, קונטור הבנין נבנה מלכתחילה גדול יותר, בשנת 2005 רכש הקונה רב קהילה שעלה מחו"ל את כל הבנין למגוריו ולמגורי בניו וחתניו, מאחר והבנין היה בנוי כבר כ-10 שנים לא עלה בדעתו לבדוק האם יש עבירות בניה בבנין, לפני כחצי שנה פנתה אליו העיריה על עבירות בניה הנ"ל, בתכנית זו מוצעות תוספות אלו להכשרה בהתאם לקיים בשטח.
- יצויין כי תוספת הספרייה נחוצה לרב עקב ספריו הרבים הנחוצים לו כרב קהילה.
- יצויין, כי לאחר כל החריגות חזות הבנין יפה ואחידה, ומתאימה לאזור המתחדש.
- בנין ב' נבנה כנראה בשנת 96, קיימות בו תוספות ללא היתר המסומנות בקו אדום מקוקו, כן קיימות בו מרפסות זיזיות שבחלקן מוצעות להריסה.

**בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות**

- מגישי התכנית הם בעלי יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית - אלה זילברמן, אדריי

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות יח"ד ותוספת 2 קומות ו-5 יח"ד חדשות, רח' כי טוב 7 – ברוכים 6, שכי תל ארזה, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

4294א'

מספר התוכנית

925 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

29/6/12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית 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

לא רלוונטי

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

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

220585

קואורדינטה X

633560

קואורדינטה Y

בין רח' כי טוב לרח' ברוכים באזור רח' בר אילן

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

נפה

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

תל ארזה

שכונה

כי טוב 7 – ברוכים 6

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30101	מוסדר	חלק מהגוש	115	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים  
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959 י' תמוז תשי"ט
2803	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 2803.	3535	7/3/1988 י"ח אדר תשמ"ח
4294	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 4294.	4077	21/1/1993 כ"ח טבת תשנ"ג
5022א'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022א', הוראות תכנית 5022א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000 כ"ג שבט תש"ס
5166ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010 ו' שבט תשי"ע

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עדריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חודרות התכנית	מחייב	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	29/6/12	אדרי" אלה זילברמן	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	29/6/12	אדרי" אלה זילברמן	ועדה מחוזית	
תכנית בניין (נספח מס' 1)	מנחה *	1:100	לא רלוונטי	1	22/2/12	אדרי" אלה זילברמן	ועדה מחוזית	

\* למעט נתוני מספר יחיד, קווי בנין וגובה שהינם מחייבים.

כל מסמכי התכנית 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 החוראות על התשריטים.

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

שם פרטי ומשפחה ומספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם לשות / מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
שלאף שמואל שמעלקא	ל"ר	רח' כי טוב 7 ג-ים	094206231	ל"ר	02-5023031	
ברנמן גרשון מאיר	ל"ר	רח' ברנזים 5 ג-ים	5096752	ל"ר	02-5374655	

1.8.2 יזם פועל  
ל"ר

29/6/12

תוכנית חוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 6 מתוך 18

דוא"ל	מקום	סלולרי	טלפון	מחנות	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי הקרקע
				רח' ברז'ניס י-י, 6	לייר	לייר	לייר	416190	קסטנר לאה	לייר	
				רח' ברז'ניס י-י, 6	לייר	לייר	לייר		בומגרטן דוד	לייר	
				רח' ברז'ניס י-י, 6	לייר	לייר	לייר	7704323	לויך נחום	לייר	
				רח' ברז'ניס י-י, 5	לייר	לייר	לייר	5096752	ברגמן גרשון מאיר	לייר	
				רח' ברז'ניס י-י, 6	לייר	לייר	לייר	5803016/4	מרגלית דב בער	לייר	
				רח' ברז'ניס י-י, 6	לייר	לייר	לייר	040796401	אונגר ישראל	לייר	
				רח' ברז'ניס י-י, 6	לייר	לייר	לייר	043430073	אונגר רבקה	לייר	
				רח' כי טוב ל, י-י	לייר	לייר	לייר	דר 094057953	שלאף שרה לאה	לייר	
				רח' כי טוב ל, י-י	לייר	לייר	לייר	דר 094206231	שלאף שמואל שמעלקא	לייר	
				רח' כי טוב ל, י-י	לייר	לייר	לייר	דר 094160004	שלאף רייזל	לייר	
				רח' כי טוב ל, י-י	לייר	לייר	לייר	דר 033913372	שלאף יחזקאל דוד	לייר	
				רח' כי טוב ל, י-י	לייר	לייר	לייר	דר 705232404	שלאף צביה נחמה	לייר	
				רח' כי טוב ל, י-י	לייר	לייר	לייר	דר 094206232	שלאף אברהם דב	לייר	
				רח' כי טוב ל, י-י	לייר	לייר	לייר	דר 303290749	שלאף רפאל שלמה	לייר	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ellya@netvisio n.net.il			02-6242731	רח' בן יהודה י-ם 34	לי"ר	לי"ר	107386	16582892	אלה זילברמן	אדריכל	עורך ראשי
meimad@mei mad-sur.co.il			02-6522294	רח' כנפי רח' י-ם 68 (נשרים)	לי"ר	לי"ר	502	2408938	ראובן אלסטר	מודד מוסמך	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**

- **בנין א'.**
- תוספת קומה לבנין הקיים, תוספת יח"ד חדשה בקומת הקרקע, שינוי בחלוקת הדירות בכל הקומות, תוספת קומת מרתף לשימוש מחסנים וספרייה, הגדלת היקף הבנין המאושר לפי הקיים בשטח, וצירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירה.
- **בנין ב'.**
- תוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות.
- הרחבות יח"ד קיימות בקומות הקיימות.
- צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- **בנין א'.**
- קביעת בינוי לתוספת קומה עבור הרחבת 2 יח"ד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי בקומת הקרקע עבור יח"ד חדשה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי בקומת המרתף למחסנים וספרייה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לשינוי חלוקת יח"ד בכל הקומות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות בכל הקומות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לצירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירה, בהתאם לנספח הבינוי.
- **בנין ב'.**
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לצירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירה.

- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם בבנין א' ל-1047 מ"ר (מתוכם 824 מ"ר שטחים עיקריים, ו-223 מ"ר שטחי שרות).
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם בבנין ב' ל-1477 מ"ר (מתוכם 1055 מ"ר שטחים עיקריים, ו-422 מ"ר שטחי שרות).
- הגדלת שטחי הבניה בשטח החלקה כולה, וקביעתם ל-2524 מ"ר (מתוכם 1879 מ"ר שטחים עיקריים, ו-645 מ"ר שטחי שרות).
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת מס' יח"ד על 5 יח"ד בבנין א' ו-10 יח"ד ו-2 חנויות בבנין ב'.
- קביעת מס' הקומות ל-6 קומות מעל קומת מרתף תת קרקעית בבנין א' ו-6 קומות מעל קומת מרתף תת קרקעית בבנין ב'.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בבנין ב'.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין חלקי מבנה וחדרים להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	925 מ"ר
------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר מס' 94/796.1		824	+512	312	מ"ר	מגורים
		5	1+	4	מס' יחיד	בנין א'
עפ"י היתר מס' 93/521		1055	+431	624	מ"ר	מגורים
		10	+4	6	מס' יחיד	בנין ב'

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של שתירה 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				תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	חניה עם זיקת הנאה לציבור	מבנה ונדר להריסה	עצים לשימור	תאי שטח	יעוד
1	1	1	1	1	מגורים ג'

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	925	אזור מגורים ג'	100	925	אזור מגורים 2

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>
-------------------------------

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
------------	------------------

<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

- א. מגורים  
ב. ספרייה בקומת מרתף

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

**א. הוראות בינוי:**

**• בנין א'**

1. תותר תוספת קומה עבור הרחבת 2 יח"ד קיימות שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
2. תותר תוספת בקומת הקרקע עבור יח"ד חדשה, בהתאם לנספח הבינוי.
3. תותר תוספת בקומת המרתף למחסנים וספרייה, בהתאם לנספח הבינוי.
4. יותרו שינויים בחלוקת יח"ד בכל הקומות, בהתאם לנספח הבינוי.
5. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בכל הקומות, בהתאם לנספח הבינוי.
6. יותרו צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירה, בהתאם לנספח הבינוי.

**• בנין ב'**

1. יותרו תוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
2. תותרנה תוספות בקומות הקיימות להרחבות יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
3. יותרו צירוף שטחי מרפסות פנימיות לשטח הדירה, בהתאם לנספח הבינוי.

**ב. קווי בנין:**

1. קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין וקו נקודתיים בצבע אדום לקו בנין עילי ושתי קוים ונקודה בצבע אדום לקו בנין תת קרקעי.

**ג. עיצוב אדריכלי:**

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

**ד. תנאים למתן היתר בניה:**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. 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 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 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.

4. תיאום עם מפקדת הג"א.

5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב.

6. מספר יחידות הדיור המירבי יהיו 15 יח"ד, מהם בבנין א' 5 יח"ד, ובבנין ב' 10 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית מעבר ליח"ד החדשות המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.

8. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

9. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע.

#### ה. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

#### ו. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

#### ז. חזית מסחרית:

1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

#### ח. מבנה וגדר להריסה:

1. המבנה והגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יחרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

#### ט. חניה:

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.

#### י. שמירה על עצים בוגרים – עצים לשימור:

1. סימון בתשריט – עצים לשימור:

ארבעה עצים לשימור – בצד צפון: 2 תאנה ו-1 דקל, 1 פיקוס (כל העצים לשימור).

הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.  
נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.

**יא. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:**

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.

**ב. חיזוק מבנים - תמ"א 38:**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

- ב. על בקשה 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).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**יב. סטיה ניכרת:**

1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מס' הקומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. שטחי הבניה המפורטים בתכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. גובה הבניה הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. שימוש הספרייה המפורט בתכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6. הריסות עפ"י תשריט התכנית ונספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**יג. פסולת בנין:**

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**יד. רשות העתיקות:**

1. על פי חוק העתיקות, התש"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות		מספר קומות מעל לפניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)**	תכנית (%) משטח תא (משטח)	צפיפות (ח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר			גודל מגדש (מ"ר)	מס' תא שטח בנין א' בנין ב'	יעוד מגורים ג'	
				מתחת לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת							שטחי סה"כ	שטחי שירות	שטחי עיקרי	שטחי עיקרי					
כמסומן בתשריט	1	**6	+18.00	41	16	5	*272.8	1047	10	1477	1477	228	-	194	1055	925	בנין א'	בנין ב'	1	מגורים ג'

\* לאחר הורדת 98 מ"ר בקומות המרתף עבור שטחי אחסנה תת קרקעיים ו-228 מ"ר בקומות הקרקע עבור שטחי תניה תת קרקעיים, נותרו 2198 מ"ר בסה"כ, דהיינו 237.6% משטח המגרש.  
 \*\* לא כולל מדדנות יציאה לגג, יותר מעקף תיקני בגובה 1.10 מ' מעל גובה המבנה.

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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

29/6/12

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 17 מתוך 18

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

- **בנין א'**
  1. הבניה בחזיתות הבנין תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
  2. תוספת הקומה תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בחזיתות של הבנין.
  3. תוספת בקומת המרתף תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בחזיתות של הבנין.
- **בנין ב'**
  1. תוספת הקומות המוצעות יבוצעו בהינף אחד.
  2. תוספות הבניה ליחידות הדיור בקומות הקיימות יבוצעו בהינף אחד בכל חזית.
  3. צירוף המרפסות הפנימיות לשטח הדירות יבוצעו ללא תלות בבניה שבחזיתות הבנין.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: שלאף שמואל שמעלקא	מגישי התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: ברגמן גרשון מאיר	
תאריך:	חתימה:	שם: אדריי אלה זילברמן	עורך התוכנית
ראה סעיף 1.8.3 לעיל רשימת בעלי ענין בקרקע וחתימתם על טופס הסכמת שכנים			בעלי עניין בקרקע

*(Handwritten signature and stamp)*  
**אלה זילברמן**  
 אדריכלית  
 מ.ר. 107386