

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12035

תוספות בניה לבניין ברחוב אוסישקין 15, ירושלים

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית להליטה ביום:

6.7.12
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר


יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספות בניה לשתי דירות קיימות בקומה השלישית (קומה ב') של בניין בן שלוש קומות (קומה שלישית חלקית). וקומת מחסנים חלקית.
התוספות המוצעות הן על מרפסת גג קיימת בקומה השלישית (קומה ב') ובקומה נוספת חלקית - קומה ג' (שתיבנה בנסיגה בחזיתות המזרחית המערבית והצפונית)
כמו כן מסדירה התכנית חישוב שטחי מרפסות סגורות קיימות בפועל בקומת הקרקע ובקומה א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		1.1 שם התוכנית
תוספות בניה לבניין ברח' אוסישקין 15, ירושלים		
	0.653 דונם	1.2 שטח התוכנית
	מתן תוקף	1.3 מהדורות
	שלב	
2	מספר מהדורה	
	תאריך עדכון	
	9.9.2012	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
	סוג איחוד וחלוקה	
• ללא איחוד וחלוקה.		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית	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 220235
קואורדינטה Y 631440
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת רחביה פינת הרחובות אוסישקין וחר"ן
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
- שכונה רחביה רחוב אוסישקין מספר בית 15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30039	שומה	חלק מהגוש	160	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 – תכנית מתאר לירושלים	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מס' 62.	687	16.7.1959 י' בתמוז תשי"ט
מק/5022/א'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' מק/5022/א'. הוראות תכנית מס' מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30.1.2000
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5166/ב'. הוראות תכנית מס' 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	21.1.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יואל ברדור ביקסון בר-דור אדרכלים	9.9.2012	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
			9.9.2012	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
			9.9.2012	1	-	1:100	מנחה*	נספח מס' 1 נספח בינוי
			9.9.2012	-	8	1:25	מנחה	נספח מס' 2 נספח בינוי ופרטי בנין

*נספח הבינוי הינו מנחה למעט מס' הקומות, גובה הבנין, קווי הבנין, אחוזי הבנין, ואחוזי הבניה, ומספר יחידות הדור אשר לגביהם הינו מחייב.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	Miscer@012.net.il	02-6595545		02-6595544	רח' חפצי 5 ירושלים	שם רשות מקומית				025554197	אוריאל בר-און		

1.8.2 יום בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
			025618428	רח' אושיסקין 15 ירושלים	רח' אושיסקין 15 ירושלים		002591287		גולן אסתר			בעלים
			026510983	רח' אושיסקין 15 ירושלים	רח' אושיסקין 15 ירושלים		187881		בר אדון מרגלית			בעלים
			026595544	רח' חפצי 5 ירושלים	רח' חפצי 5 ירושלים		111687981	777	מנחם דוד			בעלים
			026595544	רח' חפצי 5 ירושלים	רח' חפצי 5 ירושלים		065097925		פליישר רנרט			בעלים
			026595544	רח' חפצי 5 ירושלים	רח' חפצי 5 ירושלים		025554197		בר-און אוריאל			בעלים
			025610725	רח' אושיסקין 15 ירושלים	רח' אושיסקין 15 ירושלים		196167		גמליאל ערן			בעלים

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	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	אדריכל
bikson@netvision.net.il	02-6790626		02-6785341	רח' הרצוג 71 ירושלים 92622	ירושלים	07326		000075663	יואל בר-דוד	ניקסון בר דוד	אדריכל ומתכנן ערים	
Liad.arc@gmail.com	04-6796959	0548800225		נושב הורעים 15205		115343		038349429	יעחק שמירא		אדריכל	
shronmail@gmail.com	02-6232325		02-6245094	רח' טבריה 9 ירושלים		0403		00490177	ציון שרון		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
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**

תוספות בניה בקומה שלישית קיימת ותוספת קומה רביעית חלקית חדשה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות. והרחבת יח"ד קיימות בקומות קרקע ו-א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 תוספת בניה בקומה שלישית קיימת ותוספת קומה רביעית חלקית חדשה לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 2.2.3 תוספת 192.25 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל-888.15 מ"ר מתוכם 837.75 מ"ר שטחים עיקריים.
- 2.2.4 קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת הוראות בנין וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.6 קביעת הוראות בנין הריסה.
- 2.2.7 תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א'.
- 2.2.8 קביעת הוראות בנין סטיה ניכרת.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב *מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	0.653		-	0.653	שטח התוכנית – דונם
מצב קיים בפועל שאינו מהווה אמירה סטטוטורית	7		-	7	מגורים – מספר יח"ד
	837.75		192.25	645.50	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר*

* השטחים המאושרים חושבו לפי בקשה להיתר מס' 81/349.1 ורשיון מס' 203122 מתאריך 9.11.1982.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלה

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
עץ לשימור	101	תאי שטח	יעוד
		101	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100%	653	653	מגורים 3
100%	653	653	סה"כ

←

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

	יעוד	
	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	4.1.2
	הוראות	4.1.2
		אדריכלות
א. תותר תוספת בניה בקומה ב' (מפלס +7.12) לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה זו (יחיד' מס' 7) הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.		
ב. תותר תוספת בניה של קומה נוספת חלקית חדשה: קומה ג' (מפלס +10.69) לשם הרחבת יחידות דיור מס' 6 ו-7, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים.		
ג. מודגש בזאת כי עיצוב חזיתות הבניין הינו מנחה בלבד, וייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות קווי הבניין, מגבלות שטחי הבניה המרביים, מגבלת מספר הקומות המרבי וממגבלת גובה הבניין המירבי.		
ד. תותר סגירת המרפסות בקומת הקרקע ובקומה א' של הבניין (הסגירות קיימות בפועל) הכל לפי המסומן בנספח מס' 1.		
ה. תותר בניית פרגולות אך ורק במרפסות המתקבלות מדירוג הקומות.		
ו. שטח פרגולה לא יעלה על 10.0 מ"ר. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבנין.		
ז. גובה מעקה בנוי של גג חזיתי לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון.		
ח. גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.50 מ'. אשפה ומתקני אשפה:		
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יוצג פיתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים (עבור מבנה חדש ותוספת למבנה קיים).		
- מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה ובהתאם לפרט המפורט בנספח מס' 2 גיליון 12.		
- הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד.		
- גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטים של עגלות אשפה ולפי הנחיות המחלקה לתברואה.		
גדרות:		
- גדרות תיבננה באבן מרובעת ומסותתת בעיבוד טובה.		
- גובה גדר בנויה על יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב הגובל.		
- על גדר זו ניתן להתקין גדר לא אטומה/ גדר מרושתת/ גדר מסורגת.		

- מערכות טכניות :
- לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג.
- חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע.
- דודים וקולטי שמש :
- בבניין חדש או בתוספת קומה/ קומות מעל בניין קיים, לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבניין, אלא קולטים בלבד.
- הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות.
- סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מאבל כחלק מעיצוב הגג.
- המסתור הבנוי ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- מזגנים :
- בבניין חדש או בתוספת בניה לבניין קיים, לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות האגף/ הקומה/ הקומות שנוספו.
- היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוך אקוסטי לפי הצורך.
- מערכות מיזוג מיני-מרכזיות יבנו תחת מפלס הכניסה כולל "חצר אנגלית" לאורור.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישה הבקשה להיתר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת.
- י.א. יובטח קיומה של גישה ישירה לכל הדיירים למתקנים המצויים על גג הבנין המשותף. הגישה תיעשה באמצעות סולם מחדר המדרגות המשותף.
- י.ב. בניה באבן :
- חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובהירות.
- חומרי הבניה ופרטי הבניין והעיצוב יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 2 ובכפוף להוראות הבאות (ההוראות שלהלן מתייחסות הן לבנינים חדשים והן לתוספות בניה):
- חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת.
 - חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת.
 - בבניינים קיימים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר או מי מטעמו לאשר פרטי אבן מיוחדים לתוספת בניה מבוקשת לבנין.
 - מידות אבני פינה לא יקטנו מ- 15x30 ס"מ.
 - חשפי הפתחים ייבנו באבני זזים מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ- 15 ס"מ.
 - עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ- 8 ס"מ.
 - גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן.
 - גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבנין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת.
 - ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה של הבניינים בין אם היא נסוגה ובין אם לאו באופן השונה משאר הבניין ע"י שימוש באבן בעיבוד עדין יותר משאר הבניין ובפתחים רחבים יותר.
 - תכנון הפתחים/ החלונות בבניין יהיה בהתאם לפרטי הבניין המפורטים בנספח 2 גיליונות 13-14.
 - ריצופי חצר יבוצעו באבן.

ג. מעקות וסורגים :

- מעקות של מרפסות תבונה כמעקות סורג ממתכת. מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.
- ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות אלה אך באופן שתישמר נוכחות ברורה של מעקה המתכת.
- מעקות המתכת וסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.
- ראה פרטים לעניין מעקות וסורגים בנספח מס' 2 גיליונות 16-17.

ד. שיפוץ מעטפת הבניין :

- חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פרוק תוספות בניה ושיחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.

תנאים למתן היתר בניה

א. תנאים להוצאת היתר בניה :

- כל בקשה להיתר בשטח התכנית תכלול בין היתר את הנושאים/ המסמכים הבאים :
 1. תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך ובה סימון מלא של כל פרטי התכנית והתבליט בתחום החלקה ובשטחים הגובלים בה במרחק שלא יקטן מ-10 מ' וכל רוחב הדרך שלצד החלקה. תכנית המדידה כאמור תכלול, בין היתר, את כל המבנים, העצים, הגדרות ומתקני התשתית הקיימים בשטח כאמור, וכן מפלסי בינוי ופיתוח קיימים.
 2. תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ שלא יקטן מ 1:200. בתכנית הפיתוח כאמור יפורטו בין היתר שטחי גינון מעל לתיקרה או על קרקע, שטחי ריצוף, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים לנטיעה עפ"י סוגיהם, שבילים, פתרונות למתקני תשתית נדרשים וכדומה.
 - לתכנית הפיתוח תצורף טבלה שבה יפורט שטחי החצר/ חצרות המוצעות בשטח החלקה תוך חלוקתם לשטחי תיקרה מגוננת, שטחי גינון על קרקע ושטחי ריצוף.
 3. כל חזיתות הבניין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבניין בצירוף הבניינים הקיימים הנמצאים משני צידיו, ובצירוף חזיתות הבניינים העתידיים שייבנו בהם.
 4. פריסת הגדר שבתחום החלקה ושמקבילה לרחוב ושל הגדרות הקיימות בחלקות הגובלות לשטח נשוא ההיתר.
 - הפריסה תכלול גומחה למיכל אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר.
 5. הבקשה להיתר תכלול פרטי בניין בקני"מ 1:10 של חלקי הבניין המפורטים להלן :
 - פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודיה.
 - חלונות עפ"י הטיפוסים השונים בבניין- חתך וחזית.
 - גגונים.
 - מרפסות ומעקות למרפסות.
 - כרכוב גג.
 - סורגים.
 - פרגולה.
 - וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
 6. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעליות.
 7. לכל בקשה להיתר בניה לתוספות בניה ע"ג בניין קיים תוגש חוות דעת הנדסית, ערוכה ע"י מהנדס בניין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.
 8. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבניין קיים, יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין הקיים ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדויקים.
 9. חלה חובה לשיפוץ מעטפת בניין קיים בו מבוקשת תוספת בניה. בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבניין קיים, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיוות קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכדומה.

- ב. תנאים למתן היתר בניה :
1. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר פתרון חניה המוצע בשטח.
 2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 3. בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.
 4. בקשות להיתר תוגשנה לאחר תיאום עם אקריכל מלווה שימונה לצורך בדיקת תכניות והיתרים בתחום התכנית, להבטחת מילוי מדוייק של הוראות התכנית.
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתאום עם המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים לשם מיזעור המטרדים בתקופת הבניה.

ג. בשלב הגשת בקשה להיתר בניה לתוספות בניה ע"י בעל הזכויות בנכס ומגיש הבקשה להיתר יבוקש ויסומן כחלק בלתי נפרד של התוכנית חדר מחוץ/מרחב מוגן דירתי.

סטיה ניכרת

- א. מספר הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת מחסנים חלקית וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002)
- ב. מספר יחידות הדיור בבניין יהא 7 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ג. קווי הבניין המצוינים בתשריט הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002)
- ד. גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1, וכל סטייה ממנו (למעט סטייה של עד 30 ס"מ) 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).

הריסה

הקירות והגג המשופע המסומנים בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני תחילת עבודה בשטח.

חניה

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשתכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין הקיים בשטח.

שימור עצים

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

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 להוראות החוק.

תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.

תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור

רשויות התכנון

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 הני"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/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

צדדי	קדמי	קדמי רח' הרן	קדמי רח' אושיסקין	מספר קומות**		גובה מבנה (מטר) ***	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי				
				1	4	15.36	4.6	7	47	136	888.15	50.40	-	653	101		
כמוסמן בתשריט												837.75	-				

* קווי הבניין המצוינים הם קווי הבניין של הבניין הקיים כמוסמן בתשריט ובנספח בניוי מס' 1.
 ** קומה עליונה חלקית
 *** גובה מבנה מקסימלי כולל מעקה תקני ויציאה לגג.
 **** השטחים בטבלה אינם כוללים 25 מ"ר מרחבים מוגנים שטחי שירות שהם 3.8% משטח המגרש שאינם מחושבים כמניין השטחים והאחוזים, בהתאם לתכנית מס' 9988 סעיף 5.1.2.1
 הערה לטבלה : שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניין המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1 שימור וניצול מי נגר עילי**

א. בשטח החלקה יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים.
 ב. השטחים חדירי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד') הכל על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34.

6.2 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 עמדות 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 עפ"י 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב
א	תוספות הבניה ליחידות דיור מס' 6 ו-7 במפלסים ב' ו-ג' יבוצעו בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים
ב	תוספות הבניה ליחידות הדיור במפלס הקרקע ובמפלס א' יבוצעו בשלבים נפרדים

7.2 מימוש התוכנית

7 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		רון פליישר, עו"ד מ.ר. 20912 רח' הפצדי 5, י-ם טל. 02-6595544 פקס. 02-6595545	025554197	אוריאל בר-און	מגיש התוכנית
				לייר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		רון פליישר, עו"ד מ.ר. 20912 רח' הפצדי 5, י-ם טל. 02-6595544 פקס. 02-6595545	002591287 187881 111697981 דרכון	גולן אסתר בר אדון מרגלית א. מנדל דוד א. פליישר רוברט	בעלי עניין בקרקע
			025554197	בר-און אוריאל	
			196167	גמליאל עדן	
		ביקסון בר-דור אדריכלים רח' רבדים 13 ירושלים טל. 02-6785341 פקס. 02-6790626	000075663	יואל בר-דור ביקסון בר-דור אדריכלים	עורך התוכנית