

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המרחבית
74 11 2012

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13695

שם תוכנית: תוספת יחידות דיור וקומה ל-4 קומות מאושרות וסגירת גלריות
ברח' רד"ק 14, 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: _____ 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>גלית צפיר יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

תכנית לתוספת קומה, זכויות ויחידות דיור לבנין קיים, הנמצא ברחוב רד"ק מס' 14 בירושלים. שטח חלקה מס' 104, הרשום במפת הגוש ובנסח הטאבו הוא 0.956 דונם.

רקע תכנוני לתכנית

תוספת קומה ל-4 קומות מאושרות, ובה יחידות דיור אחת, ופצול 3 יחידות דיור קיימות לדירות קטנות יותר תוך סגירת גלריות בקומה א', קירוי חלק ממיסעת החניה וגינון תקרתה. הגדלת אחוזי הבניה ל- 198%.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת במועל

תכנית זו מבטאת את תוספת הנפח המתוכננת ואת עקרונות הציפוף לשכונת רחביה כפי שהם מבוטאים בתכנית המתאר לשכונה. הבינוי תואם עם אדריכלי התביע של השכונה והרשות והיא מיישם את עקרון הציפוף תוך שמירה קפדנית על מאפייני הבניה המקוריים תוך העלמת מיסעות וחניות תחת גינון ותוך שימור מירבי של העצים בחלקה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע
בעלי הענין בקרקע הם גם המגישים של התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יחידות דיור וקומה ל-4 קומות מאושרות וסגירת גלריות ברח' רד"ק 14, ירושלים.

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13695 מספר התוכנית

0.956 דונם **1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף **1.3 מהדורות**

2 מספר מהדורה בשלב

08/11/2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

ללא איחוד וחלוקה. **סוג איחוד וחלוקה**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

ועדה מחוזית **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית**

לי"ד **לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק**

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. **היתרים או הרשאות**

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 18
 08/11/2012

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220,425
		קואורדינטה Y	631.075
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת רחביה, רחוב רד"ק 14.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים רחביה רד"ק 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	מוסדר	חלק מהגוש	104	

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 מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.07.1959 י' תמוז התשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62 עבור תכנית זו.	ביטול	62
21.01.2010 ו' שבט התש"ע	י.פ. 6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'
30.01.2000 כ"ג שבט התש"ס	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אמציה אהרנסון-אדריכל ומתכנן ערים	08/11/2012	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אמציה אהרנסון-אדריכל ומתכנן ערים	08/11/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אמציה אהרנסון-אדריכל ומתכנן ערים	08/11/2012	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקית (1)	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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) הנתונים המחייבים הינם: קווי בנין, זכויות בניה, גובה מירבני, מסי קומות מירבני, מסי יח' דיוך, שימור מבנה, שימור גדר ונסיגות.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות (1)	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	072-2448527	050-2076565	072-2513153	הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב', ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	710112497	גרוס שמשון עיני עיניד חוגית פדהאל	(1)	לי"ר
	לי"ר	072-2448527	050-2076565	072-2513153	הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב', ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	112838293	גרוס ציפורה עיני עיניד חוגית פדהאל	(1)	לי"ר
לי"ר	לי"ר	03-9749777	050-5210616	03-9749444	רח' השקד 14, אזור תעשיית, חבל מודעין	לי"ר	לי"ר	לי"ר	032426199	אלמי צבי		לי"ר
לי"ר	לי"ר	072-2448527	050-2076565	072-2513153	הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב', ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	031679087	ויזל ישראל מנחם עיני עיניד חוגית פדהאל		לי"ר
לי"ר	לי"ר	072-2448527	050-2076565	072-2513153	הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב', ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	112835813	דאויד אלברט עיני עיניד חוגית פדהאל	(1)	לי"ר
לי"ר	לי"ר	072-2448527	050-2076565	072-2513153	הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב', ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	308127879	גרוס אהרון עיני עיניד חוגית פדהאל	(1)	לי"ר

(1) מספר דרכון

1.8.2 יזם בפועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	072-2448527	050-2076565	072-2513153	הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב', ירושלים	לי"ר	לי"ר	710112497 (1)	גרוס שמשון	לי"ר	בעלים
	072-2448527	050-2076565	072-2513153	הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב', ירושלים	לי"ר	לי"ר	112838293 (1)	גרוס צימורה	לי"ר	בעלים
	03-9749777	050-5210616	03-9749444	רח' השקד 14, אזור תעשיית, תלכ מודעין	לי"ר	לי"ר	032426199	אלמי צבי	לי"ר	בעלים
	072-2448527	050-2076565	072-2513153	הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב', ירושלים	לי"ר	לי"ר	031679087	ויזל ישראל	לי"ר	בעלים
	072-2448527	050-2076565	072-2513153	הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב', ירושלים	לי"ר	לי"ר	112835813 (1)	דאויד אלברט	לי"ר	בעלים
	072-2448527	050-2076565	072-2513153	הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב', ירושלים	לי"ר	לי"ר	308127879 (1)	גרוס אהרון	לי"ר	בעלים

(1) מספר זרמון

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@Aaronson-arc.com	02-6734493	050-5234930	02-6734494	בית הטיולת, רח' ביתר 2, ירושלים	לי"ר	אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	29632	051587590	אמציה אהרנסון	אדריכל	עורך ראשי
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596	050-5331854	02-6522294	כנפי נשרים 68, ירושלים	לי"ר	אלסטר ראובן	502	2408938	אלסטר ראובן	מודד	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**

תוספת 4 יחידות דיור וקומה אחת ל-4 קומות מאושרות, סגירת גלריות בקומה א', וכן הרחבת החניון תוך קירוי וגינון חלקי מעל המיסעה המוליכה לחניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת סך שטחי הבניה ל- 1892.14 מ"ר. מתוכם: שטח עיקרי יהא 1291.55 מ"ר ושטח שירות יהא 166.29 מ"ר מעל הקרקע ו-434.30 מ"ר מתחת לקרקע.
3. קביעת מס' יח"ד הדיור בבניין ל-8 יח"ד (תוספת של 4 יח"ד ל-4 יח"ד מאושרות)
4. קביעת בינוי לתוספת קומה חמישית.
5. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
6. תוספת קומה מ-4 ל-5 קומות מעל קומת מרתף, חנייה ומחסנים.
7. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות א ו-ג לשם הרחבת יח"ד קיימות.
8. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין חנייה תת קרקעית במכפילי חניה.
11. קרוי חלקי של חצר הכניסה באזור רמפת החניה ויצירת פתחים לשמירה על העצים הקיימים בהתאם לנספח הבינוי.
12. תוספת שטחי בניה ליח"ד קיימות.
13. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.
14. קביעת הוראות בינוי.
15. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.956 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י היתר בניה מס' 60044	1291.55		335.54	956.01	מ"ר	מגורים
	8		+4	4	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית 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			תאי שטח	יעוד
גדר לשימור	מבנה לשימור	עץ לשימור	1	איזור מגורים ב'
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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	956	מגורים ב'		100%	956	מגורים 2
100%	956	סה"כ		100%	956	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: איזור מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>1. תוספת הבניה במגרש תבוצע כמצויין בנספח הבינוי המנחה חלקית. כחלק מהבניה החדשה במגרש תותר בניה של קומה אחת נוספת על המבנה הקיים, הכל כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ, עד 30% מחומרי הבניה. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. חומרי הבנייה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבנייה של רחביה ויצטיינו בפשטות ובבהירות.</p> <p>3. א. לא תותר חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים. ב. לא תותר הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. ג. לא תותר חריגה ממעטפת הבניין ומן הגובה המירבי. ד. לא תותר חריגה מקווי בנין. ה. תותר תוספת 4 יח"ד במסגרת הנפחים, קווי הבנין ושטח הבניה המיירבים כקבוע בסעיף 5.</p> <p>4. הקומה החמישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקידמית כמפורט בנספח הבינוי. הנסיגה הינה הוראה אדריכלית מחייבת.</p> <p>5. בתוספת לבנין קיים לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות התוספת. היחי החיצונית של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוך אקוסטי עפ"י הצורך.</p> <p>6. פרגולה: תותר הקמת פרגולה אך ורק במרפסות המתקבלות מדירוג קומות, ובחצר המבנה בצמוד לבניין. שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר. עיצוב הפרגולה יהיה אחיד לכל הבניין.</p> <p>7. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין. הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
ב.	<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מסי 1 בלבד בחניון מקורה חלקית.</p> <p>2. מקומות החניה יענו לתקן החניה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה, תותר תוספת מקומות כמוצע בנספח הבינוי.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>4. תקרת קירו מסעת החניה תחופה באדמת גן למטרת גינון. חל איסור מוחלט על הקמת חניה על קרקעית בתחום החלקה. ולא תותר הריסת/פריצת גדרות קיימות לשם הכשרת חניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי כניסה ויציאה, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>6. יינתן פטור מחנייה לדירות בגודל עד 45 מ"ר.</p>	חניה
ג.	<p>מעקות של מרפסות שאינן מרפסות גג תבנה 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.</p>	מעקות וסורגים

ד.	גג הבנין	לא יותר להקים חדר מכונות על גג הבניין ולא תותר תחנת מעלית במפלס הגג.
ה.	הוראות פיתוח	<p>השטחים הפנויים מבניה במגרש יוגנו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו.</p> <p>גבהי הפיתוח המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד. פיתוח החצר ישמור על מפלסי הקרקע הקיימים, ולא ניתן יהיה להגביה את חצר הבניין. החצר הקדמית תשאר במפלס הרחוב.</p> <p>לא תותר חפירה של חצר אנגלית בחזית הקדמית של הבניין. שטח חצר אנגלית בחזיתות האחרות תוגבל ל-3 מ"ר ולמרחק של 2 מ' מגבול המגרש. שטח החצרות האנגליות יכלל בשטח התכנית ברוטו כמצויין לעיל.</p>
ו.	סטיה ניכרת	<ol style="list-style-type: none"> גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין הסמוך לו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. מספר יחידות דיור המקסימלי הינו מחייב וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. שטחי בניה המירביים הינם מחייבים וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. מספר הקומות המקסימלי הינו מחייב וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. נסיגות בקומות ב', ג' ו-ד' כמפורט בנספח הבינוי הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ז.	ת"י 413 והנחיות תמ"א 38	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, לרבות הגשת חוות דעת, חשובים סטטים ותצהיר מהנדס מוסמך למילוי אחר התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> אבחון עפ"י תקן ישראלי 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו ההנחיות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
ח.	חלחול מי נגר	<p>במגרש יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>

<ol style="list-style-type: none"> 1. העצים המסומנים בתשריט באדום הם עצים לשימור, אסורה עקירתם ו/או פגיעה כלשהיא בהם. 2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור פקיד היערות כי הטיפול בצמחיה ובעצים, וכן חיבורם למערכת השקיה במקרה הצורך, בוצע כנדרש. 3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים, אשר יתייחס לכל העצים בשטח החלקה ובתחום של 2 מ' מחוץ לתחום החלקה. הסקר יכלול הנחיות המתייחסות לאופן שימור העצים והצמחייה, סוגי העצים לנטיעה בחזיתות השונות והחלפה נדרשת של עצים זקנים/ חולים בחדשים. וכן הגדרה של המרחק המינימלי לבינוי ולריצוף בסמוך אל העצים המוגדרים לשימור. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות עפ"י תכנית פיתוח וערוגות מוגבהות לשימור עצי הברוש בצד מערב. 5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 6. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס. 7. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מח' הגננות הכוללת מיקום העצים לשימור, ערוגות והגנות לעצים. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות במח' הגננות כפי שייקבע לעת מתן היתר הבנייה. 9. כל עבודת חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודות פיתוח ייעשו במרחק העולה על 3.2 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 10. תנתן זכות טעון בטרם אישור עקירת עצים במסגרת היתר הבניה. זכות הטעון תינתן בהתאם לסעיף 149 לחוק. 	עצים לשימור	ט.
<ol style="list-style-type: none"> 1. בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד. תאסר הצבת קולטים על תקרת חדרי היציאה לגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 4. לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבנין. הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. 5. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור כחלק מעיצוב הגג. המסתור הבנוי ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 	קולטי שמש על הגג	י.
<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ובהם: <ul style="list-style-type: none"> העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדויר, גינות ונטיעות, סימון פתרון מעלית. 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 	תנאים למתן היתרי בניה	יא.

<p>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.</p> <p>4. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>5. אשור מחלקת תוש"יה בעיריה להסדרי החניה והגישה לחניה והגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.</p> <p>6. סעיף 4.1.2 ט' (ג') וסעיף 4.1.2 ט' (ד') הינם חלק מן התנאים למתן היתר בניה.</p> <p>7. מס' יח"ד המירבי בבניין יהא 8 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם וכתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>		
<p>המבנה המסומן בקו סגול בתשריט מיועד לשימור הכולל אפשרות לתוספת בניה, בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.</p> <p>2. לא תותר כל פגיעה באופיו, סגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>3. תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות, ליצובו ולבנית הקומות הנוספות, הן העיליות והן התת-קרקעיות.</p> <p>4. יותרו שינויים במבנה והריסת חלקים שאינם לשימור לשם בנייתם מחדש על פי זכויות הבניה שקובעת התכנית.</p>	מבנה לשימור	י.ב.
<p>1. הגדר הקיימת בחזית המגרש הינה גדר לשימור, ולא תותר הריסתה.</p> <p>2. יותרו שינויים בגדר הקיימת לשם הרחבת פתח הכניסה לרכב לרוחב של עד 3 מ' ולשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בהתאם לעקרונות המפורטים בתכנית החלה במקום.</p> <p>3. חלקי גדר אשר מצבן ההנדסי מסוכן, יותר פירוקן ובנייתם מחדש, ובלבד שייבנו מאותן אבנים מהן היו בנויים. במידה ויש צורך בתוספת אבנים שאינן מהגדר המקורית ניתן יהיה לשלב אבנים אחרות ובלבד שתהיינה מאותו סוג, צורה ועיבוד של האבנים הקיימות. חלקי מסגרות שיוחלפו, יעוצבו כדוגמת פרטי הגדר הקיימת.</p> <p>4. גובה גדרות חדשות יוגבל ל 90 ס"מ בלבד ויימדד ממפלס הרחוב.</p>	גדרות	י.ג.
<p>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.</p>	פסולת בנין	י.ד.
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>	שילוט	טו.
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית וכן מיקומם יהא בתאום עם היח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.</p>	מתקני תקשורת	טז.
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	רשות העתיקות	יז.

י.ח.	גגות	1. בתוספת בנייה על גג בניין משותף, וכחלק בלתי ניפרד מהיתר הבנייה, יותר למגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו להעתיק, מגג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, קולטי שמש ומעבי מזגנים בלבד. 2. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.3 מ' מעל פני הבטון. 3. גישה מחדר מדרגות אל גג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מינימליים ובגובה מינימלי. בגג בנין משותף תישמר גישה חופשית לכול הדירות אל גג הבניין.
------	------	---

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת מתחנת לכניסה לקובעת						מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שירות				עיקרי	עיקרי (4)
			1	5	797.24	8.4	8	35%	198	1892.14	434.30	0	166.29	1291.55	956	1	מגורים ב'
					= 17.03 (1)			על-קרקעי 45%									
								קרקעי תת - 152.5%									

(1) גובה המבנה נמדד בין מפלס כניסה קובעת (0.00) לתקרה עליונה. מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני ומבנה מדרגות.
 (2) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים וחניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 (3) שטח ממ"דים הינו 66.67 מ'.
 (4) שטחי בניה עיקרי ושירות על קרקעי 152.5%.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה
 א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. 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	התנייה
ל"ר	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות (1)	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
22.11.12	חגית פדהאל, יו"ר מ.ר. 16663	לייר	112838293 (1)	גרוס ציפורה עיי עוייד חגית פדהאל	
		לייר	032426199	אלמי צבי	
22.11.12	חגית פדהאל, יו"ר מ.ר. 16663	לייר	031679087	ויזל ישראל מנחם עיי עוייד חגית פדהאל	
22.11.12	חגית פדהאל, יו"ר מ.ר. 16663	לייר	112835813 (1)	דאויד אלברט עיי עוייד חגית פדהאל	
22.11.12	חגית פדהאל, יו"ר מ.ר. 16663	לייר	308127879 (1)	גרוס אהרון עיי עוייד חגית פדהאל	
22.11.12	חגית פדהאל, יו"ר מ.ר. 16663	לייר	112838293 (1)	גרוס ציפורה עיי עוייד חגית פדהאל	
	לייר	לייר	לייר	לייר	יזם בפועל (אסירלבוט)
22.11.12	חגית פדהאל, יו"ר מ.ר. 16663	לייר	112838293 (1)	גרוס ציפורה עיי עוייד חגית פדהאל	בעלי עניין בקרקע
		לייר	032426199	אלמי צבי	
22.11.12	חגית פדהאל, יו"ר מ.ר. 16663	לייר	031679087	ויזל ישראל מנחם עיי עוייד חגית פדהאל	
22.11.12	חגית פדהאל, יו"ר מ.ר. 16663	לייר	112835813 (1)	דאויד אלברט עיי עוייד חגית פדהאל	
22.11.12	חגית פדהאל, יו"ר מ.ר. 16663	לייר	308127879 (1)	גרוס אהרון עיי עוייד חגית פדהאל	
22.11.12	חגית פדהאל, יו"ר מ.ר. 16663	לייר	112838293 (1)	גרוס ציפורה עיי עוייד חגית פדהאל	
12.11.12	אמציה אהרנסון אדריכל וכתבון ערים	אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	051587590	אמציה אהרנסון	עורך התכנית

אין ישיבה

אין ישיבה

(1) מספר דרכון