

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9469א

תוספת 2 קומות, יח"ד והרחבות ברח' מטודלה 7, רחביה, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>שם: הגבי דלית זילבר תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>14.11.65</u> 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><u>צפית טלם</u> תאריך: יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

- התכנית הינה תכנית לתוספת בנייה בבניין בחלקה 141 בקומה שלישית, (מפלס +10.58) והוספת קומה רביעית וחמישית (מפלסים +14.17, 17.56) לשם בקשת 2 יחידות דיור חדשות
- הבנייה הינה על רכוש פרטי.
- התכנית המאושרת היא 62, ובחלקות הסמוכות מאושרת תוכניות 931, 1262.
- המבקשים הינם בעלי יחידת דיור בבניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת 2 קומות, יח"ד והרחבות ברח' מטודלה 7
רחביה, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

A9469

מספר התוכנית

D' 0.662

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 26.11.12

תוכנית מתאר מחוזית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התכנית

• 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• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
1.5.2	תאור מקום	קואורדינטה X קואורדינטה Y	220215 631035 ירושלים, שכונה: רחביה, רחוב: מטודלה 7.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים רחביה מטודלה 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30025	מוסדר (על פי נסח הטאבו)	חלק מהגוש	141	200

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010
מק/5022/א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א', הוראות תכנית מק/5022/א', תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אבידס בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	07.06.12	לא רלוונטי	21	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אבידס בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	07.06.12	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצג)	• מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	אבידס בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	07.06.12	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח * (נספח מס' 1)
	וועדה מחוזית	אבידס בוטבול אדריכל, זום אדריכלים	07.06.12	7	לא רלוונטי	1:100 1:25	• מנחה	נספח עיצוב (נספח מס' 2)
	וועדה מחוזית	אברהם גיאליניסקי	07.06.12	1	לא רלוונטי	1:250	• מנחה	נספח חניה (נספח מס' 3)

* מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים: מס' יחיד מרבך, גובה הבניה המרבך, מס' קומות מרבך, קווי בניין מרביים, הריסה, שטחי בנייה, מכפילי חנייה, נסיגה בקומה 6

כל מסמכי התכנית 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 המוגבלות יותר.

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				רח' מטודלה 7, רחביה, ירושלים	לי"ר	לי"ר	65422628 59660308 038712717	כרן שרה יעקוביאן עמרם יעקוביאן מאיה	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
									לי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה מספר זהות	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע	
-	-	-	-	רח' מטודלה 7, רחביה, ירושלים	ל"ד	שם פרטי ומשפחה מספר זהות	בעלי הקרקע	בלעים	
						כחן שרה, ת.ז. 65422628 כחן אבא, ת.ז. 0312827 קריאף לוסיאן, ת.ז. 11554110 קריאף חיה, ת.ז. 57778375 סיגור ישראל, ת.ז. 68409530 סיגור יהודית, ת.ז. 6890958 רפאל נבריאלה, ת.ז. 0512699676 לב מרים, ת.ז. 044077139 ליאון הלן, ת.ז. 31694141 מונטסמה רנה, ת.ז. 750730 ינגמן דורג, ת.ז. 00137791 קידר חיים, ת.ז. 44682318 קידר חיה, ת.ז. 0961227 שווד יהודית, ת.ז. 015624695 שווד פיליפ, ת.ז. 014248552 חדד פיליפ, ת.ז. 01145547 חדד ארלט, ת.ז. 01114555 גבאי תמר, ת.ז. 028542421 לוי יניב, ת.ז. 25293242 אלקים יודם, ת.ז. 33296179 לוי מאיר, ת.ז. 001845015 לוי מרים, ת.ז. 005652417 שוקת אילנה, ת.ז. 0904995 שוקת אבי, ת.ז. 0531012 יעקוביאן עמרם, ת.ז. 59660308 יעקוביאן מאיה, ת.ז. 038712717			

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

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד	זום אדריכלות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
jkamil@013.net	1532-5667103	-	02-5667103	רח' הכפיר מס' 7, ירושלים			00109290	028145910	אגירם נוטובל	אדריכל	אדריכל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורד / מוסמך
ernstmed@netvision.net.il	02-5854878	-	02-5858538	אריה אלטמן 28, ירושלים	לי"ר	827	017199621	אברהם ארנסטור		מורד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
וועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ירושלים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת 2 קומות, יח"ד והרחבת יחידות דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה שלישית מפלס +10.58 לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח בינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת קומות חמישית ושישית, מפלסים +14.17, +17.17 ובקשת 2 יחידות דיור חדשות.
- 2.2.3 קביעת שטחי הבניה על סך של 1249.26 מ"ר, מתוכם 1029.51 מ"ר עיקרי ו-219.75 מ"ר שרות.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.
- 2.2.8 קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים, נטיעה ועקירה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין גדרות חדשות.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין חניה וחנייה תת קרקעית.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין נסיגות.
- 2.2.13 קביעת הוראות בגין הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-6 מעל קומת מחסנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.662

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י היתר מס' 96/104.2	1029.51		+332.95	696.56	מ"ר	מגורים
	13		+2	11	מס' יח"ד	

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 בתכנית**3.1**

עצים לעקירה	עצים לנטיעה	עצים לשימור	הריסה	תאי שטח	יעוד
1	1	1	1	1	מגורים ג'
			1,2	2	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הודאות טבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
99	658	מגורים ג'	99	658	אזור מגורים 2
1	4	דרך מאושרת	1	4	דרך מאושרת
100%	662	סה"כ	100%	662	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

4.1.2

א. מגורים

הוראות

א. הוראות בינוי-

- קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה שלישית מפלס +10.58 לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח בינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומות חמישית ושישית, מפלסים +14.17, +17.56 לשם הוספת 2 יחידות דיור חדשות.
- הקומה השישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקידמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' ויהא הוראה אדריכלית מחייבת.
- מעלית הבניין תעצר בקומה ה, מפלס + 17.17 ובאופן שלא תיווצר הגבהה של פיר המעלית מעבר לקומה ה בבניין.

ב. עיצוב אדריכלי -

1. בניה באבן:

- חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובבהירות.
- חומרי הבניה ופרטי הבניין והעיצוב יהיו בהתאם לנספח עיצוב מס' 2 ובכפוף להוראות הבאות:
- א. חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת.
- ב. חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת. תוספת הבניה לקומות המבוקשות תהא באבן כדוגמת הבניה הקיימת (אותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים).
- ג. מידות אבני פינה לא יקטנו מ- 30x15 ס"מ.
- ד. חשפי הפתחים ייבנו באבני זזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת.
- ה. תכנון הפתחים/ החלונות בבניין יהיה בהתאם לפרטי הבניין המפורטים בנספח עיצוב מס' 2.
- ו. ריצופי חצר יבוצעו באבן.

ג. 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.

ד. תנאים למתן היתר בניה

1. הוצאת היתר בניה :

כל בקשה להיתר בשטח התכנית תכלול בין היתר את הנושאים/ המסמכים הבאים :

א. 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.

ב. תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ שלא יקטן מ- 200 : 1. בתכנית הפיתוח כאמור יפורטו בין היתר שטחי גינון מעל לתיקרה או על הקרקע, 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.

ג. כל חזיתות הבניין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבניין בצירוף הבניינים הקיימים הנמצאים משני צידיו, ובצירוף חזיתות הבניינים העתידיים שייבנו בהם עפ"י תכניות מאושרות אחרות.

ד. 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.

ה. הבקשה להיתר תכלול פרטי בניין בקני"מ 10 : 1 של חלקי הבניין המפורטים להלן :

- פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודיה.

- חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין- חתך וחזית.

- מרפסות ומעקות למרפסות.

- כרכוב גג.

- סורגים.

- פרגולה.

וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

ו. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעלית.

ז. 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 100 : 1 לרבות גבהים מדויקים.

ח. 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 חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכדומה.
ט. לכל בקשה להיתר הכוללת הריסת מבנה קיים יצורפו צילומים של המבנה המיועד להריסה.
י. קוי הבנין המירביים-עפ"י ובהתאם לנספח הבינוי והתשריט.
לכל בקשה להיתר לתוספת על גבי בניין קיים, תוגש חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.

2. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח (ראה הערה בפרק 5 טבלת זכויות והוראות בנייה).
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בבניין לשימור מלא/חלקי הוא תיאום עם ועדת השימור העירונית.
 - ג. בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.
 - ד. בקשות להיתר תוגשנה לאחר תיאום עם אדריכל מלווה שימונה לצורך בדיקת תכניות והיתרים בתחום התכנית, להבטחת מילוי מדויק של הוראות התכנית.
 - ה. עיריית ירושלים תגבה ממגשי בקשות להיתרי בנייה בתחום התכנית את הוצאותיה לתכנון התב"ע.
 - ו. 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 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
 - ז. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת תכנון למכפיל חניה תת קרקעי ותנאי למתן טופס 4, יהא קיומו של מכפיל החניה התת קרקעי.
 - ח. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 13 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - ט. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס קונסטרוקציה כי ביצוע הבניה לא יפגע ביציבות הבניין.
 - י. מרחבים מוגנים/ חדרים מחוזקים:
- ביצוע חיזוק החדר המסומן בנספח הבינוי כחדר מחוזק, יבוצע ע"י מבקש ההיתר/ בעל הזכויות בדירה, כתנאי למתן היתר בנייה, בשלב הבקשה להיתר לשינויים ו/או תוספת בדירה המחייבים בקשה להיתר.

ז. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. תותר הקמת מעלית רכב, מעלית הרכב תיבנה מתוך לקווי הבניין הקבועים בתכנית, ובנסיגה מהגבול הקידמי של החלקה באופן שיאפשר המתנת הרכב בתחום החלקה בלבד.

ח. חריגות בניה להריסה:

1. חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, בשלב הבקשה להיתר ו/או שינויים המחייבים הגשת בקשה להיתר בנייה.

ט. סטייה ניכרת:

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי ועבירות הבניה המסומנים במסמכי התכנית להריסה, תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. תנאי לקיומו של מכפיל חניה תת קרקעי עפ"י סעיפים 4.1.2, ד' 2 וז' הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת.
6. שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
7. מס' קומות המירבי בתכנית זו, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
8. נסיגת הבינוי בקומה השישית לכל אורכה כמצוין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

י. רשות העתיקות:

1. על פי חוק העתיקות, תשל"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.

יא. שמירה על עצים בוגרים:

1. עצים לשימור- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שנקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח, בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שידרש.
 - ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיית פקיד היערות.
 2. עצים לנטיעה - העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע ירוק, הינם עצים לנטיעה.

3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעקרו ע"י מגישי הבקשה על פי כל דין, לקבלת חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר

יב. פסולת בניין:

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

יג. אשפה ומתקני אשפה:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פיתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים (עבור מבנה חדש ותוספת למבנה קיים).
2. מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה ובהתאם לפרט המפורט בנספח מס' 2.
3. הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד.
4. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות המחלקה לתברואה.

יד. גדרות:

1. יש לשחזר את הגדר הפונה לרח' מטודלה בגבול המגרש, ולהשלים את חלקי הגדר בהתאם. הגדר תיבנה לכל אורך המדרכה למעט שער הכניסה.
2. הגדרות תבנה באבן מרובעת ומסותתת בעיבוד טובה.
3. גובה גדר בנויה לא יעלה על 0.90 מ' ממפלס הרחוב הגובל.
4. על גדר זו ניתן להתקין גדר לא אטומה/ גדר מרושתת/ גדר מסורגת. תכנון הגדר יהיה בהתאם למפורט בנספח עיצוב מס' 2.
5. יותרו שינויים בגדרות קיימות לשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח עיצוב מס' 2.
6. מספר הפתחים בגדר קידמית של חלקה יוגבל לשניים בלבד: אחד להולכי רגל ואחד עבור רכב (במידה ויש חניה בתחום החלקה). רוחב שער הכניסה לרכב לא יעלה על 3.00 מ'. פרטים לעניין הפתחים בגדר ומידותיהם- ראה נספח עיצוב מס' 2.

טו. גגות:

1. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון.
2. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות. גישה מחדר מדרגות אל גג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מינימליים ובגובה מינימלי. חדר יציאה אל הגג לא יימנה במספר הקומות המותר. בתוספת בנייה על גג בניין משותף, וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת לקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש לרבות דודי שמש, קולטים, אנטנות וכד'.

טז. חדרי מכונות למעלית:

בניין חדש/או בבניית תוספת לבניין קיים, לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על הגג. חדר מכונות למעלית, במידת הצורך, ייבנה בקומת המרתף בלבד.

יז. מערכות טכניות:

1. 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 מאבן כחלק מעיצוב הגג. המסתור הבנוי ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית. הפתרון הטכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. מזגנים
בבניין חדש או בתוספת בנייה 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" לאוורור.
 - מיכל הגז יוטמן באדמה ויכוסה באדמת גן וצימחייה .
 יח. מרפסות זיזיות :

- ותור הקמת מרפסות זיזיות בכל חזיתות הבניין, בכפוף להוראות המפורטות להלן :
1. עומק מירבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מ'.
 2. מרפסת זיז בחזית צידית של הבניין לא תחרוג מ-0.60 מ' מעבר לקוו בניין צידי מותר.
 3. לא תותר מרפסת זיז שחלקה מתקבל מדירוג בבניין ו/או ממבנה זיזי אחר בבנין.

יט. מעקות וסורגים :

1. המעקות של מרפסות תבננה כמעקות סורג ממתכת. מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים.
2. ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות אלה אך באופן שתישמר נוכחות ברורה של מעקה המתכת.

כ. פרגולה :

1. תותר הקמת פרגולה אך ורק במרפסות המתקבלות מדירוג קומות, ובחצר מבנה בצמוד לבניין ובתחום קווי הבניין העיליים.
2. שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור.
3. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבניין.

כא. חיזוק מבנים - תמ"א 38 :

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
 אין להוסיף זכויות בנייה המוקנות מתמ"א 38 על אלו המוקנות מתכנית זו (פרק ג' בתמ"א 38 : "סירוב למתן היתר בנייה מתוקף התמ"א").

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 :
 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.
 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).
 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 .

כב. חלחול מי נגר – תמ"א 34 :

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).

4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
ב.	דרכים- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או/ו מאושרת.
4.2.2	הוראות
א.	ל"ר

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	מספר יח"ד	תכנית (%) השטח מתא השטח	אחוזי בניה כוללים (%) **	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעוד	
	ציד- צמלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לקובעת					מעל לבניסה לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מתחל לבניסה הקובעת	שטח בניה			שטח כה"כ
			1	6	+20.04	13	32%	189%	98.66	-	121.09	1029.51	658	1	מגורים ג
כמסומן בתשריט															

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חנייה ומרחכים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלה :

* גובה הצפת הגג. מעבר לגובה זה יותרו מעקה בגובה תקני וצינאה לגג בסולם לצורך טיפול במתקנים בלבד.

** 175% שטחי הבנייה עיקרי ושירות על קרקעי.

שטחי בנייה עבור מקומות החנייה 45.42 מ"ר.

שטחי בנייה עבור חדרים מחוזקים 24.00 מ"ר.

6. הוראות נוספות

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 התכנית

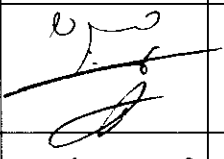
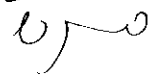
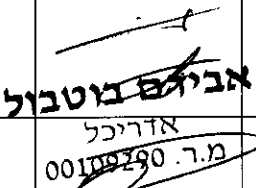
7.1 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד אשר יכלול שיפוץ של המבנה הקיים: סילוק כבלי חשמל, הסרת כל המזגנים הכבלים והצנרת (למעט צינורות מי-גשם) מחזיתות הבניין וניקוי מעטפת הבניין, ותוספת 2 הקומות המבוקשות.
לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			65422628 59660308 038712717	כהן שרה יעקוביאן עמרם יעקוביאן מאיה	מגיש התכנית
				כהן שרה, ת.ז. 65422628 כהן אבא, ת.ז. 0312827 קריאף לוסיאן, ת.ז. 11554110 קריאף חיה, ת.ז. 57778375 סינגר ישראל, ת.ז. 68409530 סינגר יהודית, ת.ז. 6890958 רפאל גבריאלה, ת.ז. 0512699676 לב מרים, ת.ז. 044077139 ליאון הלן, ת.ז. 31694141 מונטסמה רנה, ת.ז. 750730 ינגמן דורי, ת.ז. 00137791 קידר חיים, ת.ז. 44682318 קידר חיה, ת.ז. 0961227 שווד יהודית, ת.ז. 015624695 שווד פיליפ, ת.ז. 014248552 חדד פיליפ, ת.ז. 01145547 חדד ארלט, ת.ז. 01114555 גבאי תמר, ת.ז. 028542421 לוי יניב, ת.ז. 25293242 אליקים יורם, ת.ז. 33296179 לוי מאיר, ת.ז. 001845015 לוי מרים, ת.ז. 005652417 שוקת אילנה, ת.ז. 0904995 שוקת אבי, ת.ז. 0531012 יעקוביאן עמרם, ת.ז. 59660308 יעקוביאן מאיה, ת.ז. 038712717	בעלי עניין בקרקע
13/12/12	 אבירם בוטבול אדריכל מ.ר. 00109290	0109290	28053619	זום אדריכלות אבירם בוטבול	עורך התכנית