

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14235

שם תוכנית:

תוספת קומות ויח"ד לבניין קיים לשימור ברח' רמב"ן 59, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית 28.02.2013 נתקבל תיק מס' _____</p> </div>
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחלטה 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>_____ תאריך</p> <p>_____ יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

ברחוב רמב"ן 59 ברחביה, (פינת רח' רשב"א) נמצא בית מגורים בסגנון הבינלאומי שנבנה בתחילת שנות ה-40 של המאה שעברה. (ככל הנראה אחרי 1939 כי אינו מופיע במפות משנות ה-30). בעלי הבית המקוריים היו ברכה וגולית פלשתי. שמו המקורי היה ברל (דב) פלשתי. הוא היה בעל בית חרושת לחצץ בליפתא. בבניין 7 דירות, שתי דירות בכל קומה בתוספת דירה קטנה עלחלק מהגג. בשנת 1964 הגיש פלישתי, באמצעות אדריכל פרידמן בקשה להיתר בניה לתוספת קומות בבניין. בקשתו נדחתה בטענה שהבניין כפי שהוא, כבר חורג מאחוזי הבניה המותרים על פי התכנית. (תכנית מתאר 62 לירושלים).

הבניין נשמר במצבו המקורי. הגג ואחת הדירות בקומת הקרקע נרכשו לאחרונה ע"י יזם המבקש להוסיף לבניין שתי קומות, יחידות דיור ופיר מעלית חימום ולשמר את הבניין המקורי.

הרקע להגשת התוכנית :

יעוד השטח המאושר הינו: "אזור מגורים 2", על פי תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62, ו"דרך מאושרת" על פי תכנית 1617.

תכנית 9988 לשכונת רחביה הופקדה ע"י הוועדת המחוזית לירושלים בינואר 2010. התכנית טרם אושרה אך היא קובעת את המדיניות התכנונית לשכונת רחביה.

תכנית זו, לבית ברמב"ן 59, מוגשת בהתאמה למדיניות השימור וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית 9988 – הבניין הוא ב- "איזור מגורים" ומוגדר בנספח הבינוי כ-"איזור מגורים 2" וכן: "בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בנייה".

התכנית מציעה שימור הבניין הקיים, שימור הגדרות והעצים, תוספת פיר מעלית בחזית הדרומית (חזית אחורית ונסתרת) השלמת בנייה בקומה השלישית הקיימת (קומת דירת הגג) תוספת קומה רביעית מלאה וקומה חמישית חלקית כך שגובהו יהיה 6 קומות מעל פני הקרקע הסופיים. כן מציעה התכנית הריסת מבנה מבנייה קלה שאינו חלק מהמבנה המקורי הנמצא בחצר צמוד לפינה הדרום מערבית של הבניין.

תוספת 5 יחידות דיור ל-7 הקיימות כדלקמן: יח"ד אחת בקומת הקרקע (ע"י חלוקת אחת הדירות הקיימות) ו-4 יחידות דיור חדשות בתוספת הקומות לבניין הקיים, כך שתהיינה בבניין 12 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות ויח"ד לבניין קיים לשימור ברח' רמב"ן 59, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)

יפורסם ברשומות

14235

מספר התוכנית

0.616 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורה

1 מספר מהדורה בשלב

09.01.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• 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 לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220070
 קואורדינטה Y 631285
 רחוב רמב"ו 59, שכונה: רחביה, ירושלים

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים יישוב

יטרסם ברשומות

שכונה רחביה
 רחוב רמב"ן
 מספר בית 59

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30025	מוסדר	• חלק מהגוש	67	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"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	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62
6/05/1971	1718	תוכנית זו משנה את רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1617 ננשיכות לחול.	שינוי	1617
22/03/1996 ב' ניסן התשנ"ו	י.פ. 4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
30/1/2000 כג' שבט התש"ס	4847	תכנית זו משנה את מתכנית 5022 בהוראות לתכנון מעליות בבניינים לשימור. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 5022 ימשיכו לחול.	כפיפות	מק/5022א
21/01/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ארד סימון אדריכלים	09.01.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ארד סימון אדריכלים	09.01.2013		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	ארד סימון אדריכלים	09.01.2013	1		1:100	מחייב חלקית *	נספח 1- בינוי
	ו. מחוזית	ארד סימון אדריכלים	09.01.2013	1		1:200	מחייב	נספח 2- עצים
	ו. מחוזית	ארד סימון אדריכלים	09.01.2013	1		1:200	מנחה	נספח 3- חניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על המחייבים.

* נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע ל:
 מס' יח"ד, שטחי בנייה, קווי בניין
 מספר הקומות וגובה הבניין
 הנסיגות בקומות העליונות
 שימור הבניין המקורי
 שימור הגדרות בחזית רח' רמב"ן ורשב"א

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זיהוי (בייסי)	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5002433	057-3111360		צפניה 41, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	70512698	יוסף וינברג	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5002433	057-3111360		צפניה 41, ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	70512698	יוסף וינברג	

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	עו"ד-שם הבעלים
	026517690		026514780	גיארה 36, ירושלים	מ.ר. 39860			שם פרטי ומשפחה	עו"ד צבי בלאו	
								יוסף וינברג	יוסף וינברג	
								מלכי וינברג	מלכי וינברג	בעלי זכויות חוזיות
								שלמה וינברג	שלמה וינברג	
								ישראל פוגל	ישראל פוגל	
								יונה פלשתי	יונה פלשתי	
								ענת איתן	ענת איתן	
								יונתן איתן	יונתן איתן	
								יואב איתן	יואב איתן	
								ברנהרד לוריא	ברנהרד לוריא	
								דב פלס	דב פלס	בעלים
								אסתר אברשטרק	אסתר אברשטרק	
								רפאל אברשטרק	רפאל אברשטרק	
								הורן טליה	הורן טליה	
								פלס דוב	פלס דוב	
								בלטיטה אברהם	בלטיטה אברהם	

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
As_salmah@012.net.il	6243297	0542214404	6243298-02	אגריפס 8, ירושלים 94301	ל"ר	ל"ר	36711	065781361	סלמה מילטון ארד	אדריכל	עורך ראשי
meimad@jis dn.net.il *			026522284	רח' כנפי נשרים 68	ל"ר	ל"ר	502	2408938	ראובן אלסטר	מודד	מודד
*	5001867	052-7302222	02-5384620	שרעבי 11 ירושלים	ל"ר	ל"ר	87631	02926897	משה קוניצוב	מהנדס	קונסטרוקטור

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**

תוספת קומות ויח"ד בבניין קיים לשימור – רח' רמב"ן 59.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע מ"אזור מגורים 2" ומ"דרך מאושרת" ל"מגורים ב".
 ב. שינוי בקווי בניין.
 ג. הגדלת מספר הקומות מארבע קומות (קומה רביעית חלקית- קומת גג) לשש קומות (קומה ששית חלקית- קומת גג).
 ד. תוספת 5 יח"ד ל- 8 יח"ד קיימות, סה"כ 13 יח"ד.
 ה. קביעת תוספת יח"ד חדשה בקומת הקרקע ע"י חלוקת דירה קיימת.
 ו. קביעת בינוי להשלמת הקומה הרביעית לשם תוספת יח"ד אחת חדשה וקביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין (קומה ששית חלקית) לשם תוספת שלוש יח"ד חדשות.
 ז. הוספת פיר מעלית חיצוני בחזית הדרומית (אחורית).
 ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 ט. הוראות שימור המבנה, החצרות והגדרות.
 י. קביעת הוראות בגין שימור עצים ועץ לעקירה.
 יא. קביעת שטחי הבניה לסך של 1053.02 מ"ר מתוכם 233.70 מ"ר שטחי שירות ו-819.32 מ"ר שטחים עיקריים.
 יב. ביטול הרחבת דרך- רח' רמב"ן.
 יג. קביעת הוראות בדבר חניה בחצרות.
 יד. קביעת שלבי הביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 טו. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
 טז. קביעת הוראות בדבר מכפילי חנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.616
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הבניין קיים משנות ה-30 לפני אישור תכנית מתאר 62	-	819.32	+ 232.27	587.05 מ"ר	מ"ר	מגורים ב'
	-	13	+5	8	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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח	תאי שטח כפופים		הוראה להכפפה עלים לשימור	תאי שטח	יעוד
	מזנה לשימור	בטול דרך			
1	1	1	1	1	מגורים ב'
			עלים לעקירה		
			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

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	יעוד	מצב מאושר (לפי תב"ע 62)		יעוד
	מ"ר	מ"ר			אחוזים	מ"ר	
100	616		616	מגורים ב'	78	480	שטח למגורים 2
					22	136	דרך מאושרת
100%	616			סה"כ	100%	616	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
4.1.2 הוראות	
א.	תוספות בנייה
1.	תותר תוספת יח"ד חדשה בקומת הקרקע (במפלס +0.00) ע"י חלוקת דירה קיימת.
2.	תותר השלמת בנייה בקומה השלישית (מפלס +9.80) לשם תוספת יח"ד אחת חדשה.
3.	תותר תוספת 2 קומות מעל הבניין (קומה רביעית- מפלס +13.10 וקומה חמישית חלקית- מפלס +16.40) לשם תוספת שלוש יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח 1- בניין.
4.	תותר בניית פיר מעלית בצמוד לחזית הדרומית של הבניין.
ב.	מספר יח"ד
חלוקת דירה בקומת הקרקע כך שתהיינה בקומה 3 דירות. בקומות החדשות תוספת של 5 יחידות דיור. סה"כ בבניין- 13 דירות במקום 8.	
ג.	פרגולות
תותר בניית פרגולה על מרפסות המתקבלות מדרוג קומות ועל הגג העליון בצמוד לדירות. שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד לכל הבניין.	
ד.	מעלית ונגישות לנכים
1.	פיר המעלית יוצמד לחזית הבניין ויחופה באבן. לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה.
2.	תא המעלית נטו יהיה 110/140 ס"מ, עם דלת 90 נטו בצלע הצרה
3.	מותר להתקין על גבול המגרש מעלון שיגשר על הפרש הגובה בין הרחוב למפלס הכניסה ההקובעת לבניין.
4.	מותר להתקין מעלון במבואת הכניסה שיגשר על הפרש הגובה בין החניה לכניסה בחזית המערבית. ניתן לפתוח פתח במעקה האבן של המבואה לצורך כך.
5.	מותר לדירות קיימות להתחבר למעלית בעתיד.
6.	לא תותר הקמת חדר יציאה, הגבהת המעלית וחדר מכוונות למעלית על הגג. חדר מכוונות למעלית, במידת הצורך, יבנה בקומת הכניסה הקובעת בלבד.
7.	רק לאחר קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו, תותר התקנת מעלית חיצונית.
ה.	עיצוב אדריכלי- חומרי בנייה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ותוך התאמה לאבן המקורית. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	
ו.	תנאים להיתר בניה
1.	תיאום התכנון האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2.	הבקשה להיתר בניה תכלול:
•	תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת את כל המבנים, העצים והמתקנים שבחצר. מדידה של חזיתות המבנה הקיים.
•	חזיתות של המבנה הקיים ושל התוספת המוצעת וכן פרטי הבניין העיקריים: פרט חיבור התוספת לקיים, פרטי אבן- פינות אבן, ספי חלונות. פרטי המרפסות והסורגים.
•	הפתרונות האדריכליים של דודי השמש והקולטים, מזגנים חדרי הסקה ומעלית.
•	לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבניין, אלא קולטים בלבד. הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. סביב קולטי השמש יבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג. המסתור ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה חזית הגג. הפתרון טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

<ul style="list-style-type: none"> • לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות האגף והקומות שנוספו. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיגון אקוסטי עפ"י הצורך. 3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו וכן תכלול תוספת צמחיה ככל שניתן. בתכנית הפיתוח המפורטת יפורטו שטחי הגינון כולל תוספת צמחיה ככל שניתן, שטחי הריצוף, העצים לשימור, עץ בוגר לנטיעה עפ"י סוגיהם ובהתאמה לנספח העצים השבילים וכו'. 4. לא יותר ריצוף החצרות באופן שימנע את שימור העצים הקיימים במגרש. ריצוף החצרות יהיה בהתאם לתוואי השבילים הקיימים היום בחלקה. 5. לא יותר ריצוף החצר האחורית וריצוף החצר הצידית-שמאל. 6. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 7. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מיחידת השימור בעיריית ירושלים 8. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה לידי עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבניין ע"פי תכנית 14235 זו 9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה <u>הפקדת ערבות</u> במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור עצים. הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור בתקנון התוכנית ולמסומן בתשריט. 10. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק, במחלקת הגננות. 11. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. 12. שטח היחידות המוצעות לא יעלה על 160 מ"ר מקסימלי ו-120 מ"ר בממוצע. 13. במבנה קיים לא יחויבו הדיירים בהתקנת צינור גז תת קרקעי. 14. לכל בקשה להיתר לתוספת על בניין קיים, תוגש חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג המבנה הקיים של הבניין. קונסטרוקציה חיצונית החורגת מקווי הבניין אינה מותרת בבניין זה. 15. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יוצג פתרון עבור מתקן האשפה בתיאום עם מחלקת לתברואה בעיריית ירושלים. מתקן האשפה ישלוב בגדר החלקה ופתח מתקן האשפה יהיה ניצב לגדר בלבד. 16. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבון מגיש התכנית. 17. ביצוע חיזוק החדרים המסומנים בנספח הבינוי כ "חדר מחוזק", יבוצע ע"י מבקש ההיתר / בעל הזכויות בדירה, כתנאי למתן היתר בנייה, בשלב הבקשה לשינויים ו/או תוספות בדירה המחייבים הגשת בקשה להיתר בנייה. 	
<p>1. הסרת כל הצינורות והכבלים מחזיתות הבניין, למעט צינורות מי גשם. הסרת יריעת הדשא המלאכותי מהמרפסת הפונה לחזית המזרחית.</p> <p>2. הקמת מכפילי תנייה בחניות מס' 1-4 המופיעים בנספח 1- בינוי.</p>	<p>ז. תנאים למתן טופס 4</p>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט ובנספח העצים של התכנית.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. הוראות השימור: חפירה/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים.</p>	<p>ח. שמירה על עצים בוגרים / עקירה</p>

<p>4. עץ האורך המסומן לעקירה ע"ג התשריט יעקר על חשבון היזם.</p> <p>5. טרם אישור עקירת העץ במסגרת היתר הבנייה תינתן זכות טיעון במתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק.</p> <p>6. פיצוי נופי- באחריות היזם בתמורה לעץ הנעקר יכלול: נטיעת עץ חלופי גודל 9 בפיקוח גנן מקצועי/ אגרונום.</p> <p>7. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס).</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה סקר עצים לכל העצים בשטח המגרש/החלקה ובתחום 2 מ' מחוץ לתחום המגרש, וקבלת חו"ד פקיד היערות לסקר.</p>		
<p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>2. פרוק ופינוי גג אזבסט של מבנה בחצר יכלול בדיקת RTM, קבלת האישורים המתאימים מהרשויות ומהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריה והטמנת האזבסט במקום מוסדר בהתאם להנחיות התקן.</p>	ט	פסולת בניין
<p>1. מקומות החניה הנדרשים יהיו בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה ויבוצע בתחום החלקה בלבד.</p> <p>2. תותר חניה בתחום החלקה בחצר המזרחית בלבד, ותהא תת קרקעית.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות חנייה/מכפילי חנייה בהתאם לתקן.</p> <p>4. ינתן פטור מחנייה ליחידות דיור קטנות מ- 45 מ"ר.</p> <p>5. בשטח החנייה והתמרון יותר גמר בריצוף אבן או אבן משתלבת שיאפשר חלחול מי נגר. לא יותר גמר של בטון ו/או אספלט.</p> <p>6. מקומות החניה יהיו במכפילי חנייה ומיקומם יהא עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי, במספרים 1-4 כמחייב, ו- 5-6 כאופציה.</p>	י	חניה
<p>1. מסי הקומות המירבי, גובה קומה מירבי, קווי הבניין המירביים והנחיות השימור הינם הוראות אדריכלות מחייבות וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מסי יח"ד המוצע כמצויין בפרק 5. בהוראות התכנית ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מכפילי החניה המסונים בנספח הבינוי ומיקומם המוצע בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שטחי הבניה הינם מחייבים וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. שימור הגדר עפ"י נספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	יא	סטייה ניכרת
<p>1. הבניין שבחלקה הוא בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספת בנייה.</p> <p>2. לא תותר הריסת הבנין לשימור.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בהתאם להוראות הבינוי והפיתוח של תוכנית זו, ועם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>4. שינויים בחזיתות המקוריות הפונות לרחוב יבוצעו על פי תוכנית 14235 זו וכן לצורך התחברות לתוספות הבניה כמפורט בתכנית זו. פרטי העיצוב של החזית בקומות העליונות יתואמו מול מחי השימור ויהיה דומה לעיצוב החזיתות הקיים מבחינת גודל החלונות ומיקומם, פרטי האבן, סוג האבן והסיתות.</p> <p>5. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p>	יב	הוראות שימור

<p>6. לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור /או פירוקם והרכבתם מחדש. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>7. במקרה של קריסת חזיתות או הריסת בניין המיועד לשימור, שלא בהתאם לתנאי ההיתר, יראה ההיתר שניתן כמבוטל והמשך הבניה יותנה בהוצאת היתר בניה חדש. לעת הוצאת היתר הבניה החדש תהא הועדה המקומית רשאית לשקול משמעות קריסת החזיתות או הריסת הבניין לשימור כאמור, ולקבוע תנאים להבטחת השבת המצב לקדמותו.</p> <p>8. חיזוק ושיקום הקירות הקיימים – חיזוק הקונסטרוקציה של הבניין לשימור ייעשה רק בדפנות הפנימיים ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית.</p> <p>9. השלמות ושיקום הגדר וקירות האבן הקיימים יעשה באבן זהה לאבן המקורית הקיימת ובתיאום מול מח' השימור.</p> <p>10. ניקוי האבן יעשה באמצעים שלא יפגעו בפני האבן הקיימים.</p> <p>11. הגדרות והשערים בחלקה הם לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהיא בהם. ב. הגדרות ישומרו בגובהן המקורי ובכל מקרה לא יעלה על 0.90 מ' ממפלס הרחוב. ג. היתר בניה בחלקה יכלול שיפוץ ושיקום הגדרות והשערים. ד. שיקום ושחזור חלקים מהגדר יהיה לפי הגובה הקיים (עד 90 ס"מ ממפלס הרחוב) ובחומרי בנייה דומים למקור. 12. בכל מקרה לא תותר פריצת גדר בחלקה לשם ביצוע חנייה עילית.</p>		
<p>יותרו 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).</p>	<p>יג. חילחול מי נגר</p>	
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>יד. קולטי שמש על הגג</p>	
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (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 על פי 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 ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.</p>	<p>טו. חיזוק מבנים – תמ"א 38</p>	
<p>המבנה והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו בתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	<p>טז. בניין/ גדר/ מבנה/ חריגות להריסה</p>	
<p>1. לא תותר הקמת גג רעפים על המבנה. 2. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון. 3. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכת הטכנית.</p>	<p>יז. גגות</p>	

5.טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ (*)		שטחי בנייה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל						שטחי בניה (*)	שטחי בנייה (*)	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			
			-	6	כמטרט בסטח מס' 1- בעני	37	21.10	13	171	1053.02	-	233.70	819.32	616	1	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים, לרבות ממ"דים ושטחי חנייה, בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 (*) סה"כ שטחי הבנייה הכוללים ללא מבואות כניסה, מחסנים וחדר מכוונות הינם 990.94 מ"ר המהווים 161.12% בנייה.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	שם: יוסף וינברג	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	שם: ארד סימון אדריכלים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:	

תאריך:	שם: יוסף וינברג	יזם במועל
מספר תאגיד:	תאגיד:	

תאריך:	שם: יוסף וינברג	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	

תאריך:	שם: מלכי וינברג	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: ל"ר	

תאריך:	שם: שלמה (סולומון) וינברג	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: ל"ר	

תאריך:	שם: ישראל פוגל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: ל"ר	

תאריך:	שם: יונה פלישתי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: ל"ר	

תאריך:	שם: ענת איתן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: ל"ר	

תאריך:	שם: יונתן איתן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: ל"ר	

תאריך:	שם: יואב איתן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: ל"ר	

תאריך:	שם: ברנהרד לוריא	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: ל"ר	

שם: דב פלס	חתימה: מ.ר. מר. צבי בלאו עו"ד 39860 רח' נביארה 36 ירושלים 02-6517690 טל: 02-6514789	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם: אסתר אברשטרק	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם: רפאל אברשטרק	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	תאריך:	בעל עניין בקרקע

שם: הורן טליה	חתימה: מ.ר. מר. צבי בלאו עו"ד 39860 רח' נביארה 36 ירושלים 02-6517690 טל: 02-6514789	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם: פלס דוב	חתימה: מ.ר. מר. צבי בלאו עו"ד 39860 רח' נביארה 36 ירושלים 02-6517690 טל: 02-6514789	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם: בלטיטה אברהם	חתימה: מ.ר. מר. צבי בלאו עו"ד 39860 רח' נביארה 36 ירושלים 02-6517690 טל: 02-6514789	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד:	תאריך:	בעל עניין בקרקע