

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13526

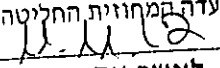
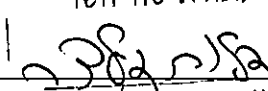
שם תוכנית: תוספת קומה ל-4 קומות מאושרות וקירווי רמפת ירידה לחניה ברח' בן מימון 54, רחביה, ירושלים.

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> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שטח חלקה מס' 25, הרשום במפת הגוש ובנסח הטאבו הוא 0.596 דונם.
השטח המחושב והמדוד של החלקה ע"פ המודד אלסטר ראובן הוא 0.596 דונם.
מהות התכנית : תוספת קומה ל-4 קומות מאושרות, לשם תוספת יחיד אחת וקירוי מיסעת החניה וגינון תקרתה.
הגדלת אחוזי הבניה ל- 188.38%.
תכנית זו מבטאת את תוספת הנפח המתוכנן ואת עקרונות הציפוף לשכונת רחביה כפי שהם מבוטאים בתכנית המתאר המוכנת עתה לשכונה.
הבינוי מתואם עם אדריכלי התביע של השכונה והרשויות והיא מיישמת את עקרון הציפוף תוך שמירה קפדנית על מאפייני הבניה המקוריים תוך קרוי וגינון תקרת המסעה לחניה .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומה ל-4 קומות מאושרות וקירווי רמפת ירידה לחניה ברח' בן מימון 54, רחביה, ירושלים.

יפורסם ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית: מספר התוכנית 13526

1.2 שטח התוכנית 0.596 דונם

1.3 מהדורות מתן תוקף שלב

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 03.02.2013

1.4 סיווג התוכנית תוכנית מתאר מקומית סוג התוכנית

יפורסם ברשומות

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

כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220,160
		קואורדינטה Y	631,250
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת רחביה, רחוב בן מימון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	רחביה
		רחוב	בן מימון
		מספר בית	54

ימורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30025	מוסדר	חלק מהגוש	25	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 לתכנית זו.	687	16.7.1959 י. תמוז התשי"ט
5166/ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	21.01.2010 ו שבט התשע
מק/5022/א'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א', הוראות תכנית מק/5022/א' תחולנה על תכנית זו.	4847	30.01.2000 כג שבט התשס

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אהרונוסון אמציה אדריכל ומתכנן ערים	03.02.2013	ל"ר	18	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אהרונוסון אמציה אדריכל ומתכנן ערים	03.02.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אהרונוסון אמציה אדריכל ומתכנן ערים	03.02.2013	1	ל"ר	1:100	מחייב חלקי (1)	תכנית בניוי (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	אהרונוסון אמציה אדריכל ומתכנן ערים	13.12.2012	1	9	ל"ר	מנחה	נספח פרטים (נספח מס' 2)

(1) מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה למעט בנושאים שהנם מחייבים :

- א. מס' יתי' ד"ר.
- ב. גובה בניה מירבי.
- ג. מס' קומות מירבי.
- ד. שטחי בניה מירביים.
- ה. קווי בנין מירביים (קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבנוי בצבע אדום).
- ו. שימור מבנה.
- ז. נסיגות בקומה חמישית.

כל מסמכי התוכנית 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 ההוראות על התשריטים.

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 ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לייך
לייך	לייך	02-5635222	לייך	02-5663201	רח' רמבין 31, ירושלים	לייך	לייך	לייך	710797532 דרכון ארה"ב	רוברט פוגל עיי עייד יפה פונד ושות' עייפ יפוי כח	לייך	
לייך	לייך	02-5635222	לייך	02-5663201	רח' רמבין 31, ירושלים	לייך	לדוואל ריאל אסטייט קופרדיישן (חברה).	לייך	ה.פ. 8245869	לדוואל ריאל אסטייט קופרדיישן (חברה). עיי עייד יפה פונד ושות' עייפ יפוי כח	לייך	

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	לייך	לייך
לייך	02-5663201	לייך	02-5635222	רח' רמבין 31, ירושלים	לייך	לייך	710797532 דרכון ארה"ב	רוברט פוגל עיי עייד יפה פונד ושות' עייפ יפוי כח	לייך	לייך	לייך	בעלים
לייך	02-5663201	לייך	02-5635222	רח' רמבין 31, ירושלים	לייך	לייך	ה.פ. 8245869	לדוואל ריאל אסטייט קופרדיישן (חברה). עיי עייד יפה פונד ושות' עייפ יפוי כח	לייך	לייך	לייך	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@ Aranson-arc.com	02-6734493	050-5234930	02-6734494	רח' בית"ר 2 ירושלים	ל"ר	לי"ר	29632	051587590	אמציה אהרנסון	אדריכל	עורך ראשי
meimad@ meimad-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים	513297978	מימד – פוטוגרטרירה, מדינות והנדסה בע"מ	502	002408938	אלסטר לאונן	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
לי"ר	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 קומה ל-4 קומות מאושרות וקירווי רמפה ירידה לחניה ברח' בן מימון 54, רחביה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: שינוי מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי הבניה ל- 1,122.78 מ"ר, מתוכם 726.46 מ"ר שטח עיקרי, 112.22 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע ו- 284.10 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע.
3. השלמת הקומה הרביעית ותוספת של קומה חמישית בנסיגה מעל 4 הקומות המאושרות בהיתר. סה"כ 5 קומות מעל מפלס הקרקע.
4. קביעת גובה רצפת הגג ל- 804.46
5. קביעת מס' יח"ד הדיור בבניין ל-3 יח"ד (תוספת של 1 יח"ד ל-2 יח"ד מאושרות)
6. קביעת הוראות בגין בניין לשימור הכולל אפשרות לתוספת בניה.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
8. קביעת הוראות בגין שימור החצר ואופי הבנייה.
9. קביעת הוראות בגין שלביות ביצוע
10. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
11. קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.
12. קביעת הוראות בגין בינוי, פיתוח ותנאים להוצאת היתר בניה.
13. תוספת בינוי בקומות קרקע, א', ב', ג' לשם הרחבה.
14. קביעת הוראות בגין קרווי רמפת חניה הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.596
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר עפ"י היתר מס' 100787	726.46		+166.77	559.69	מ"ר	מגורים
		3	1+	2	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	תאי שטח	יעוד
גדר לשימור	בניין לשימור			
1	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	מ"ר	יעוד
100%	596	596	אזור מגורים 2 ע"פ תכנית 62
100%	596	596	סה"כ:

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	<p>1. תותר השלמת הקומה הרביעית ובניה של קומה נוספת חמישית על המבנה הקיים, כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש עד 25% בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. בקומה חמישית תבוצע נסיגה לחזית רח' בן מימון, בעומק שלא יפחת מ-5 מ' כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. לא יותר ריצוף חצרות באופן שימנע את שימור העצים הקיימים ובאופן שיגרום לפגיעה באופי השכונה.</p> <p>5. יש לשמור על מפלס הקרקע הקיים, לא ניתן להגביה את חצר הבניין מעבר למפלס הרחוב.</p> <p>6. על פני תקרת הבטון ברמפת החניה יהיה מילוי של אדמה/ מצע גנני בעובי של כ- 50 ס"מ.</p> <p>7. תנאי לטופס 4: אישור פקיד היערות. כי הטיפול בצמחיה ובעצים, וחיבורם למערכת ההשקיה, במקרה הצורך, נעשה כנדרש.</p> <p>8. תוגבל הפירת חצר אנגלית, ובכל מקרה לא יעלה שטחה על 3 מ"ר ולא תעלה על מרחק של 2 מ' מגבול המגרש.</p> <p>9. לא תותר הקמת חדר מעלית/ תחנת מעלית וחדר מכוונות על גג המבנה.</p> <p>10. בתוספת קומה על 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, המסתור ייסוג כ-2 מ' לפחות ממעקה הגג.</p> <p>11. חומרי הבנייה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבנייה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובבהירות. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו בהתאם לנספח פרטי הבניין.</p> <p>12. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימת על הגג הבניין, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות וכו'.</p>
ב.	קווי בניין	קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בתשריט התכנית. לא תותר חריגה מקווי בניין אלה.
ג.	תנאים למתן היתר בניה:	<p>1. הגשת תכנון מפורט לתוספת הבניה ולשינויים בפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר מעל קרוי החניון, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת לתוספת הבניה ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות חצרות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>2. אישור שירותי הכבאות לתוספת המוצעת.</p> <p>3. אישור המיקלוט לתוספת המוצעת.</p>

<p>4. 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.</p> <p>5. תאום העיצוב האדריכלי של התוספת המוצעת עם מהנדס העיר.</p> <p>6. במסגרת הבניה החדשה יבוצע שיפוץ החזיתות הקיימות. 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.</p> <p>7. סעיף 4.1.2 י"א (3) וסעיף 4.1.2 י"א (4) הינם חלק מן התנאים למתן היתר בניה.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>9. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>		
<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לתוספת המוצעת יבוצעו בתחום המגרש בחניון מקורה.</p> <p>2. החניה לתוספת המוצעת תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. יינתן פטור ממתן פתרון חנייה עבור יחיד חדשות אשר שטחן העיקרי לא יעלה על 45 מ"ר.</p> <p>4. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן.</p> <p>5. החנייה תהייה תת קרקעית כמסומן בנספח הבינוי.</p>	חניה	ד.
<p>1. גובה מירבי של המבנים מעל כניסה קובעת (גובה תקרה עליונה) לא יחרוג מן הגובה המירבי המצוין בטבלה 5.</p> <p>2. לא יותר להקים חדר מכונות על גג הבניין ולא תותר תחנת מעלית במפלס הגג.</p>	גובה מבנים	ה.
<p>1. פיתוח החצר ישמור על מפלסי הקרקע הקיימים, ולא ניתן יהיה להגביה את חצר הבניין. החצר הקדמית תשאר במפלס הרחוב.</p> <p>2. 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>	הוראות פיתוח	ו.
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית 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.</p> <p>3. מספר הקומות המקסימלי הינו מחייב וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מספר יחידות הדיור המקסימלי הינו מחייב וכל גריעה או תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק</p>	סטיה ניכרת	ז.

<p>התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שטחי הבניה המירבים הינם מחייבים וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. הנסיגות בקומה החמישית כמפורט בנספח הבינוי הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. שימור המבנה כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>		
<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> <p>1. אבחון עפ"י תקן ישראלי 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הנחיות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' ילחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>3. 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>	<p>ת"י 413 והנחיות תמ"א 38</p>	<p>ה.</p>
<p>במגרש יוותרו לפחות 20% 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>	<p>תמ"א 34</p>	<p>ט.</p>
<p>1. הגדר הקיימת בחזית המגרש הינה גדר לשימור.</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 החלים באזור זה.</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> <p>5. פרוק הגדר ייעשה אך ורק במצב הנדסי מסוכן, ובנייתם מחדש תהא מאותן אבנים מהן היתה בנויה.</p> <p>6. רוחב שער הכניסה לרכב בגדר, לא יעלה על 3.0 מ'.</p>	<p>גדרות</p>	<p>י.</p>
<p>1. העצים המסומנים בתשריט באדום הם עצים לשימור, אסורה עקירתם ו/או פגיעה כלשהיא בהם.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור פקיד היערות כי הטיפול בצמחיה ובעצים, וכן חיבורם למערכת השקיה במקרה הצורך, בוצע כנדרש.</p> <p>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 והצמחיה, סוגי העצים לנטיעה בחזיתות השונות והחלפה נדרשת של עצים זקנים/ חולים בחדשים. וכן הגדרה של</p>	<p>עצים לשימור</p>	<p>יא.</p>

<p>המרחק המינימלי לבינוי ולריצוף בסמוך אל העצים המוגדרים לשימור.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות עפ"י תכנית פיתוח וערוגות מוגבהות לשימור עצי הברוש בצד מערב.</p> <p>5. באחריות הזים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>6. נציג מחלקת גנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>7. יינתן זכות טיעון בטרם אישור עקירת עצים בוגרים במסגרת היתר הבניה. זכות הטיעון תינתן במסגרת סעיף 149 לחוק.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור שימור העצים, הכל באחריות הזים ועל חשבונו.</p> <p>9. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודות ייעשה במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>		
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	פסולת בנין .	יב.
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	הוראות בנושא חשמל	יג.
<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.</p>	מתקני תקשורת	יד.
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>	שילוט	טו.
<p>על פי חוק העתיקות, התש"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	טז.
<p>המבנה המסומן בקו ורוד בתשריט מיועד לשימור הכולל אפשרות לתוספת בניה, בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>1. תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות, ליצובו ולבנית הקומות הנוספות, הן העיליות והן התת-קרקעיות.</p> <p>2. יותרו שינויים במבנה והריסת חלקים שאינם לשימור לשם בניתם מחדש על פי זכויות הבניה שקובעת התכנית.</p> <p>3. לא תותר הריסתו של בניין לשימור. תותר תוספת בניה לבניין לשימור.</p> <p>4. החזיתות המסומנות בתשריט ונספת הבינוי לשימור, מיועדות לשימור ואסורה הריסתן ו/או כל פגיעה בהן.</p> <p>5. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.</p> <p>6. תותר תוספת בניה בבנין לשימור, ובלבד שלא יבוצעו שינויים בחזיתות המקוריות הפונות לרחוב, אלא שינויים מזעריים הכרחיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>7. חזיתות המבנה תשומרנה במקומן וחזיתות הבניה תותאמנה לגובה החזיתות.</p>	בנין לשימור	יז.

<p>תותר הקמה של בריכת שחיה על הגג המבנה, ובלבד שהיא תשוקע במפלס הגג העליון ולא תעבור את הגובה המירבי המותר בהתאם לנספח הבינוי.</p>	בריכת שחיה	י.ח.
<p>1. בתוספת בניה מעל בניין קיים, לא תותר הצבת זודי שמש על גג הבניין, אלא קולטים בלבד. הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. 2. לא תותר התקנת מזגנים על קירות הבניינים. תותר התקנה של היחידות החיצוניות של המזגנים על הגג או בחצר. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	דודים וקולטי שמש	י.ט.
<p>גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון, כמפורט בנספח הבינוי.</p>	גגות	כ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לונג נטו)	סה"כ מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדני- שמאלי	צדני- ימני	קדמי	מתחת							מעל	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי סה"כ			
			1	5	17.87 (6) (7)	32% (5)	5.03	3	188.38 (4)	1122.78	284.10	0	112.22	726.46	1	מגורים ב'
			1	5		47% תת קרקעי:										

הערות לטבלה:

- (1) שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים וחנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.
- (2) בקומות המאושרות הוכנסו שטחים עיקריים ושטחי שירות נוספים הנובעים מההיתר שאושר ע"פ תכנית מתאר 62, ואשר על-פיה הם לא נספרו.
- (3) במספר הקומות המפורט לעיל לא נכלל ח. מדרגות בקומת היציאה אל הגג.
- (4) אחוזי הבנייה (עיקרי ושירות על קרקע) הינם 141%.
- (6) גובה מעקה הגג הבנוי, פיר המעלית וקירות הברכה שעל הגג, לא יעלו על 1.30 מ' מעל לגובה המבנה המצויין בטבלה.
- (7) מבנה היציאה לגג לא יעלה על גובה של 20.77 מ' מעל למפלס ה-0.00± של הבניין.

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 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
1	תוספת הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים.

8. חתימות

<p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p> <p>לי"ר</p>	<p>חתימה: <u>ע"י יצחק פונד, עו"ד</u> <u>עפ"י יפוי כח</u></p>	<p>שם: רוברט פוגל ע"י עו"ד יפה פונד ושות' ע"פ יפוי כח</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית: עו"ד יפה פונד ושות'</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p> <p>לי"ר</p>	<p>חתימה: <u>ע"י יצחק פונד, עו"ד</u> <u>עפ"י יפוי כח</u></p>	<p>שם: לדוואל ריאל אסטייט קופוריישן (חברה). ע"י עו"ד יפה פונד ושות' ע"פ יפוי כח</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית: עו"ד יפה פונד ושות'</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 13/2/13</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: <u>אנוצ'יה אהרן</u> <u>אדריכל ומתכנן קרי</u></p>	<p>שם: אמציה אהרנסון</p> <p>תאגיד: אמציה אהרנסון אדריכל ומתכנן ערים</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p> <p>לי"ר</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: לי"ר</p> <p>תאגיד: לי"ר</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p> <p>לי"ר</p>	<p>חתימה: <u>ע"י יצחק פונד, עו"ד</u> <u>עפ"י יפוי כח</u></p>	<p>שם: רוברט פוגל ע"י עו"ד יפה פונד ושות' ע"פ יפוי כח</p> <p>תאגיד: עו"ד יפה פונד ושות'</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 20/2/13</p> <p>מספר תאגיד: _____</p> <p>לי"ר</p>	<p>חתימה: <u>ע"י יצחק פונד, עו"ד</u> <u>עפ"י יפוי כח</u></p>	<p>שם: לדוואל ריאל אסטייט קופוריישן (חברה). ע"י עו"ד יפה פונד ושות' ע"פ יפוי כח</p> <p>תאגיד: עו"ד יפה פונד ושות'</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>