

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12076

תוספת שתי קומות ויחידת מגורים בבנין קיים, רח' ארלוזורוב 21, רחביה.

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: <u>30.8.12</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>עמית גל</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת תוספת של 2 קומות באגף האחורי של בנין קיים לשם הוספת יחידת דיור אחת. הבניה המבוקשת היא על האגף האחורי שהוא בן 3 קומות. האגף הקדמי הוא בן 5 קומות. כך שסה"כ תוספת הגובה המבוקשת היא מזערית מעל לגובה הבנין הקיים. על האגף הקדמי אינה מבוקשת כל תוספת. התוספת כמעט ואינה נצפית מרח' ארלוזורוב. מגיש התכנית הינו:
גיתי אדלשטיין דרכון אמריקאי מס. 112447811
אצל עו"ד רן פליישר, רח' נחום חפצדי 5, ירושלים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	תוספת שתי קומות ויחידת מגורים בבנין קיים, רח' ארלוזורוב 21, רחביה.
1.2	שטח התכנית	814 מ"ר
1.3	מהדורות	<p>שלב מתן תוקף</p> <p>מספר מהדורה 1</p> <p>תאריך עדכון 21.11.12</p>
1.4	סיווג התכנית	<p>סוג התכנית תכנית מתאר מקומית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית</p> <p>אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה דרום צפון – X 220/585
- קואורדינטה מערב מזרח – Y 631/025
- 1.5.2 תאור מקום הבנין נמצא ברח' ארלוזורוב בצידו המזרחי.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים שכונה רחביה רחוב ארלוזורוב מספר בית 21
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	מוסדר	חלק מהגוש	74	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	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 תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ירושלים מס. 62	□ כיטול	תכנית מבטלת את ההוראות בתכנית המתאר לירושלים.	687	16.7.59 "י תמוז התשי"ט
3137	□ שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 3137 ממשיכות לחול.	3707	15.10.89 ט"ז תשרי התש"נ
ב/5166	□ כפיפות	תכנית זו משנה חלק מהוראות תקן החניה שנקבע בתכנית מתאר מקומית מס' 5166.	6052	פרסום בעיתונות לתוקף 27/1/2010
מק/5022 א	□ כפיפות	קביעת תנאים להתרת בניה של מעלית חיצונית בצמוד לבנין קיים. כפיפות לתכנית המתאר לירושלים.	4847	פרסום בעיתונות לתוקף 30/1/2000

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך התכנית	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר זהות	מספר רישון	מספר דרכון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יעחק ליבנד אדריכל	21.11.12	ל"ר	20	ל"ר	אמריקאי 112447811	ל"ר	ל"ר	גיתי אלשטיין	ל"ר	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	יעחק ליבנד אדריכל	21.11.12	1	ל"ר	ל"ר						תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	יעחק ליבנד אדריכל	21.11.12	1	ל"ר	ל"ר						נספח בנין

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 על התשריטים.

* נספח הבנין מחייב לענין מסי יחידות הדיוור, גובה הבנין, שטחי בנייה, מסי קומות, קווי בנין ושימור.

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

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר דרכון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מגיש התכנית
	6595545-02		6595544-02	אצל עו"ד דן פליישר רח' נחום הפצדי 5 ירושלים	ל"ר		ל"ר	אמריקאי 112447811	גיתי אלשטיין	ל"ר	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר השיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מזהה
	6595545-02		6595544-02	רח' עזריאל רן פליישר רח' נחום חפדי 5 ירושלים	לי"ר	לי"ר	דרכון אמריקאי .112447811	גנתי אדלשטיין	לי"ר	מחנה
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	040330979	בן אהרון איתי	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	039279187	בן אהרון חגית	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	51532	טוויג עזרא שמחה אשת עבדאל	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	דרכון 700629068	כהן יונתן	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	דרכון 093188876	כהן סנדרה	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	1234594	איל מרק	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	6487712	איל נרדה	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	דרכון 95AZ14595	ווייל זיאק	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	דרכון 95AZ14596	ווייל צליאן	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	001975662	אליהו ששון	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	000124610	אליהו יהודית	לי"ר	בעלים
				רח' ארלוזורוב 21 ירושלים	לי"ר	לי"ר	23864929	לארי יאיר	לי"ר	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ויחיד לזכר	מקצוע / תואר	מודד / מוסמך
le.architectura@gmail.com	02-6783564	050-5334994	02-6789914	ת.ד. 48179 ירושלים 91481	לי"ד	17409	008695496	יצחק ליבני	אדריכל	אדריכל
m_ely@bezeqint.net		02-6797852	02-6793012	רח' הרכבים 9 ירושלים		985		יורם אלישיב	מודד מוסמך	מודד

27/11/2012

דבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 20

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.

מונח	הגדרת מונח
ל"ד	ל"ד

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 לצורך הוספת יחידת דיור אחת באגף האחורי בן 3 קומות. בבנין קיים בן 5 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל האגף האחורי בבנין הקיים לשם תוספת יחיד אחת.
- 2.2.3 הגדלת מס' יחיד המירבי מ-7 ל-8.
- 2.2.4 קביעת קווי בניה לבנין כאמור.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1261 מ"ר מתוכם 1003 מ"ר עיקרי ו- 118 מ"ר שטחי 2.2.6 שרות מעל הכניסה הקובעת ו- 126 מ"ר שטחם עיקריים ו- 14 מ"ר שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.
- 2.2.7 הגדלת מס' הקומות מ-3 ל-5 מעל לקומת הקרקע.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין סגירת מרפסת לפירוק.
- 2.2.10 קביעת הנחיות בגין גדר לשימור.
- 2.2.11 קביעת הוראות בדבר מס' קומות מירבי.
- 2.2.12 קביעת הוראות בדבר מס' יחידות מגורים מירבי.
- 2.2.13 קביעת הוראות בדבר קווי בנין מירביים.
- 2.2.14 קביעת הוראות בדבר בנין לשימור.
- 2.2.15 קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
- 2.2.16 קביעת הוראות בדבר עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם 0.814

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר קיים מס. 03/0047.2 קיימות 7 יח"ד	-	8	1	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	-	1129	220	909	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
הריסה	עצים לשימור	גדר לשימור		
101	101	101	101	מגורים ב'

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		
ב %	במ"ר	ייעוד	ב %	במ"ר	ייעוד
100	814	אזור מגורים ב'	100	814	אזור מגורים 2 מיוחד
100	814	סה"כ	100	814	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
	הבניה תהיה באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן בבנין הקיים. יותרו 5% אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.
ב.	סטיה ניכרת
	<p>1. קוי הבנין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>2. מסי' יחידות הדיור במגרש לא יעלה על 8 יח"ד וכל תוספת יח"ד בתחום המגרש תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</p> <p>3. גובה הבניה הינו מחייב וכל סטיה ממנו יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</p> <p>4. מספר הקומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</p> <p>5. הגדר בחזית רח' ארלוזורוב הינה לשימור. לא תותר הריסתה או פגיעה כלשהי בה. כל פגיעה ו/או הריסה בגדר יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.</p>
ג.	תנאים למתן היתר בניה
	<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה בקני"מ 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי ותכלול תכנון מפורט של פיתוח השטח: מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים וחזיתות.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. קביעת דרכי בצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתחומי 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.</p> <p>4. תאום עם חברת התקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.</p> <p>5. אישור תכנית אינסטלציה במחלקת המים.</p> <p>6. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.</p> <p>7. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה בתחום החלקה.</p> <p>8. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית.</p>

<p>9. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית. יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p> <p>10. תאום עם שרותי כבאות והצלה.</p> <p>11. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. בתוספת בניה על גג בנין משותף: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעסקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת קומה בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין, אל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד' על חשבונם.</p> <p>12. <u>אשפה ומתקני אשפה</u>: 1. עלות אשפה בתחום השטח הפרטי. 2. מתקן האשפה יהיה תואם לגדר/קיר קיים בשטח. 3. במקרה של תוספת קומות בבנין יש להגדיל את נפח מתקן האשפה בהתאם.</p> <p>13. <u>ביקורת לתכניות והיתרי בניה</u>: בקשות להיתרי בניה ותכניות שתוגשנה בשטח תכנית זו ייבחנו, בנוסף לבדיקה שתעשה ע"י רשויות התכנון או ע"י מי שימונה לענין זה ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>14. <u>גדרות</u>: חל איסור על פריצת גדרות בבנינים בהם לא נעשות על פעולות בניה, לשם חניה עילית בתחום החלקה.</p> <p>גדרות קיימות אשר מצבן ההנדסי מסוכן יפורקו וייבנו מחדש עם אותן אבנים מהן היו בנויות או מאבנים מאותו סוג וזהות בצורתן ובעיבודן לאלו הקיימות. <u>גובה גדר בנויה לא יעלה על 0.90 מ' ממפלס הרחוב</u></p> <p>15. <u>גובה מעקה הגג</u>: גובה מעקה בנוי של גג חזיתי לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון.</p> <p>16. חדרי מכוונות למעליות: באזור מגורים חדש 1 ובאזור מגורים חדש 2 לא תותר בנית חדר מכוונות למעלית על הגג. חדר מכוונות למעלית ייבנה בקומת המרתף.</p> <p>17. <u>חמרי בניה ופרטי בנין</u>: <u>בבנינים לשימור ובבנינים קיימים בהם תוספות בניה</u>: קירות נמשכים על גבי קירות קיימים ייבנו מאותו סוג אבן ובסיתות זהה. פרטי הבנין יהיו בהתאמה לפרטים של הבנין הקיים</p> <p>18. <u>חניה במגרשים</u>: בבנינים קיימים לא תותר חניה עילית בתחום החלקה ולא תותר פריצת גדרות לשם הכשרת חניה כזו.</p> <p>19. <u>מערכות טכניות</u>: - לא תותר הצבת דודי שמש על הגג אלא קולטים בלבד. - לא תותר התקנת מזגנים על גבי קירות הבנינים. תובטח גישה של הדיירים אל הגג לשם תחזוקת המערכות הטכניות. - מיקום מתקני שידור סלולריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.</p> <p>20. <u>פרגולות</u>: בבנינים המיועדים לשימור עם תוספות בניה - הקמת פרגולה כפופה לאישור ועדת השימור העירונית. <u>שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחיד.</u></p> <p>21. <u>פרטי בניה/ עיצוב חלקי בנין/חמרי בניה</u>: - חמרי הבניה ופרטי הבנין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של רחביה ויצטיינו בפשטות ובהירות. ההוראות שלהלן מתייחסות הן לבנינים חדשים והן לתוספות הבניה.</p>		
---	--	--

<p>- חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת. חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת. בנינים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר בהתאמת אופי פרטי האבן לקיים.</p> <p>- אבני פינה תהיינה בממדים מינימליים 30x15 ס"מ. חשפי הפתחים ייבנו באבני זזית מלאות כאשר מימד העומק של החשף לא ייפחת מ- 15 ס"מ.</p> <p>- עבי אבני כרכוב (קופינג) לא יפחת מ- 8 ס"מ. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן.</p> <p>- גמר תחתיתם של חלקים זיזיים של הבנין כגון מרפסות, גגונים וכיו"ב, יהיה בגמר כגון בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת.</p> <p>- ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה של הבנינים בין אם היא נסוגה ובין אם לאו, באפן השונה במעט משאר הבנין: שימוש באבן בעיבוד עדין יותר משאר הבנין ובפתחים רחבים יותר.</p> <p>- כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטי בנין טיפוסיים בקנ"מ. 1:10.</p> <p>- מעקות מרפסות זיזיות של חדרי הדיור ומעקות של מרפסות המתקבלות מדרוג הבנין יהיו מעקות סורג ממתכת. ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות אלה כאשר תשמר נוכחות ברורה של מעקה המתכת.</p> <p>- מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקוים ישרים ופשוטים.</p> <p>22. <u>צמחיה</u>: כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>עבודות פתוח, חפירה ו/או שינוי ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>23. <u>שיפוץ מעטפת הבנין</u>: חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבנין בבנינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה לא סבירות, כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>24. סימון מרפסות לסגירה: תנאי למתן היתר הינו סגירת המרפסות הצפוניות בצורה אחידה על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו. לא תותר סגירת המרפסות בחזית הצפון מערבית.</p> <p>25. - בבקשה להיתר בניה תיכלל תכנית מדידה ובה סימון מלא של המבנים בחלקה, הגדרות וכל העצים בתחום החלקה. כמו כן תכלול המדידה רצועה היקפית של 7.0 מ' של החלקות המשיקות וכל רוחב הדרך שלצד החלקה.</p> <p>- בכל בקשה להיתר בניה תוצג חזית הבנין לכיוון הרחוב לצד חזיתות הבנינים הנמצאים משני צידיה וכן במקווקו את צללית הבנינים העתידיים במקומות אלו.</p> <p>- הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בניה טיפוסיים של חלקי בנין אלה: * פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה. * חלונות על פי הטיפוסים השונים בבנין - חתך וחזיתות. * גגונים. * מרפסות ומעקות למרפסות. * כרכוב גג. * סורגים. וכן כל פרט בנין שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>- בקשה לתוספת בניה לבנין קיים תכלול: צילום כל חזיתות הבנין הקיים.</p>		
---	--	--

<p>מדידת כל חזיתותיו של הבנין הקיים בקני"מ 1:100 כולל גבהים מדויקים. פירוט כל עבודות השיפוץ שתעשנה בחזיתות הבנין הקיים. חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספות על גבי הקונסטרוקציה הקיימת, מוגשת ע"י מהנדס מוסמך. פרטי בנין של התוספת כמתואר לעיל. כל בקשה להיתר בניה תציג את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש על הגג, מזגנים, מתקן הסקה ומעלית. 26. החילון המוצע יהיה מחייב וכל שינוי יידרש לאישור מחלקת השימור. 27. יוטמע בגוף ההיתר אלמנט הפרדה בין ישן לחדש. 28. סוג ועיבוד האבן יתואם מול יחידת השימור לעת הוצאת היתר בניה. 29. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו. 30. תנאי להיתר בניה או תעודת גמר יהא מילוי כל ההוראות האמורות לעיל. 31. חניה – בנין לשימור פטור מחובת התקנת מקומות חניה לתוספת הבניה. 32. הריסת המרפסת המסומנת בנספח הבינוי כמרפסת להריסה, תהרס ע"י מבקש ההיתר ובעל הזכויות בדירה, כתנאי למתן היתר בניה, בשלב הבקשה להיתר לשינויים ו/או תוספת בדירה המחייבים הגשת בקשה להיתר.</p>		
<p>תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל הבנין ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.</p>	<p>אנטנות</p>	<p>ד.</p>
<p>הגדר והשערים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. לא תותר כל פגיעה בהם ובאופיים, בסגנונם ובאלמנטים המיוחדים שבהם.</p>	<p>גדר לשימור</p>	<p>ה.</p>
<p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור. 2. אין לעשות כל שינוי בחזיתות הבנין. 3. אין לשנות אף פרט במבנה מבואת הכניסה כולל מדרגות חוץ. 4. יש לשמר את חדר המדרגות על כל פרטיו. 5. יש לשמר את כל הסורגים המקוריים. 6. יש לשמר את כל מעקות המרפסות המקוריים. 7. יש לשמר את הגדר לכוון הרחוב. 8. יש לשמר את שערי הברזל. 9. אין לעקור עצים. 10. במקרים חריגים יותרו שינויים מזעריים הכרחיים בחזית הפונה לרחוב, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שינויים אלה יותרו רק במקרה בו השתכנע מהנדס העיר או מי מטעמו כי הם כורח פונקציונלי. 11. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד המחלקה לשימור בעיריית ירושלים. 12. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p>	<p>הוראות לשימור</p>	<p>4.1.3</p>

ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו.
תנאי להיתר בניה יהא מילוי כל ההוראות האמורות לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מסומן בתשריט	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית %	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	מגורים ב'
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לקניסה							מתחת לקניסה	מעל לקניסה	עיקרי שרות				
מסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	1	16.00	10	8	35	155	1261	14	126	118	1003	101		814
מסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	5	5													

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות חדרים מחזקים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* אחוזי הבניה 138% שטח עיקרי ושרות מעל לקניסה.

** גובה מבנה לא כולל יציאה לגג ומעקה תקני.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 חניה

בבנין לשימור יינתן פטור מחובת התקנת מקום חניה לתוספת בניה.

6.3 תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

1. 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:
 2. 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.
 3. 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.

6.4 מי נגר עילי – תמ"א 34

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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

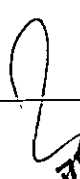
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו כ- 5 שנים.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.12.12	ד"ר פלוישר, עו"ד מ.ר. 20912 רחוב הפצדן 5, ירושלים טל: 6595544, פקס: 02-6595545	ל"ר	דרכון אמריקטי 112447811	גיתי אדלשטיין	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
15.12.12	ד"ר פלוישר, עו"ד מ.ר. 20912 רחוב הפצדן 5, ירושלים טל: 6595544, פקס: 02-6595545	ל"ר	דרכון אמריקאי 112447811	גיתי אדלשטיין	בעלי עניין בקרקע
		ל"ר	040330979	בן אהרון איתי	בעלי עניין בקרקע
		ל"ר	039279187	בן אהרון חגית	בעלי עניין בקרקע
		ל"ר	51532	טוויג עזרא שמחה אשת עבדאל	בעלי עניין בקרקע
		ל"ר	דרכון 700629068	כהן יונתן	בעלי עניין בקרקע

		לי"ר	דרכון 093188876	כהן סנדרה	בעלי עניין בקרקע
		לי"ר	1234594	איל מרק	בעלי עניין בקרקע
		לי"ר	6487712	איל ורדה	בעלי עניין בקרקע
		לי"ר	דרכון 95AZ14595	ווייל ז'אק	בעלי עניין בקרקע
		לי"ר	דרכון 95AZ14596	ווייל ליליאן	בעלי עניין בקרקע
		לי"ר	001975662	אליהו ששון	בעלי עניין בקרקע
		לי"ר	000124610	אליהו יהודית	בעלי עניין בקרקע
		לי"ר	23864929	לארי יאיר	בעלי עניין בקרקע
15.12.12	 ליונד יערה אוריכל ת.ד. 48179 ירושלים 02-6789914	לי"ר	008695496	יצחק ליבנד	עורך התכנית