

משרד הפנים
 לשכת התכנון והבניה
 תכנית מס' 13369
 13.05.2014
 כתקבל
 תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13369

שם תוכנית: תוספת שתי קומות ומעלית חיצונית ברחוב רד"ק 16, קריית-שמואל, 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> _____ יו"ר הוועדה המחוזית תאריך </p>	
--	--

--	--

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

תכנית לתוספת קומות, זכויות ויחידות דיור על בנין קיים, הנמצא ברחוב רד"ק מס' 16 בשכונת קרית שמואל, הסמוכה לשכונת רחביה, בירושלים.
שטח התכנית הינו 0.897 דונם .

רקע תכנוני לתכנית

במגרש קיים בניין בן 3 קומות שנבנה בתחילת שנות ה-30. הקומה השלישית חלקית וכן קיימת בחלקו האחורי קומת מרתף חלקית המשמשת למגורים.
סה"כ קיימות כיום בבניין 9 יח"ד.
נמצאת כיום בתהליכי אישור בקשה להיתר בנייה לצורך השלמת הקומה השלישית והוספה של יחידת דיור אחת נוספת.
בתכנית המתאר לרחביה הנמצאת בהכנה וטרם אושרה ע"י רשויות התכנון (תכנית 9988) הבניין איננו מוגדר כבנין לשימור. עם זאת, בהיתרים שהוצאו נקבע הבניין כמבנה לשימור. תכנית זו אינה מציעה להרוס את הבניין, אלא להוסיף קומות על הבניין הקיים לצורך מיצוי הזכויות כפי שיוקנו למגרש בהתאם לתכנית 9988 הנ"ל בעת שתאושר.

הליכים משפטיים:

אין

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע

מגיש התכנית, מר יוסף לנקרי, הינו אחד מבעלי הקרקע והמחזיק היחיד בזכויות הבנייה הנוספות בכל המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת שתי קומות ומעלית חיצונית ברח' רד"ק 16,
קרית-שמואל, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

13369

מספר התוכנית

897.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

06.04.2014

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

ל"ד

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220427
קואורדינטה Y 631055

1.5.2 תיאור מקום בניין בירושלים, בשכונת רחביה - קריית שמואל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ירושלים

יישוב שכונה קרית שמואל (רחביה) רד"ק מספר בית 16

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	מוסדר	חלק מהגוש	105	-

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

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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אמציה אהרנסון- אדריכל ומתכנן ערים	06.04.2014	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אמציה אהרנסון- אדריכל ומתכנן ערים	06.04.2014	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אמציה אהרנסון- אדריכל ומתכנן ערים	06.04.2014	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית (1)	נספח בינוי

(1) נספח הבינוי הינו מנחה למעט בנושאים שבהם הוא מחייב: קווי בנין, שטחי בניה, מס' יח"ד, גובה מרבי, מספר קומות מרבי, נסיגות, עומק מרפסות והוראות-שימור

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	קלוד יוסף לנקרי	336466024	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' פנקס 66, תל-אביב 62157	03-5462648	054-2267217	03-5462619	CJRL06@gmail.com	30026 / 105

1.8.2 יזם בפועל

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים (תת חלקה 11)	לי"ר	028058527	-	-	רח' השקד 14, תי"ד 174, פארק תעשייה, חבל מודיעין 73199	03-9749444	050-5210616	03-9749777	ariel@i-almi.co.il
בעלים (תתי חלקה 1+6+7)	לי"ר	232888	-	-	-	-	-	-	-
בעלים (תת חלקה 2)	לי"ר	45105	-	-	-	-	-	-	-
בעלים (תתי חלקה 3+10)	לי"ר	-	טלניר גרופ בע"מ	520018078	-	-	-	-	-
לי"ר	קלוד יוסף לנקרי	דרכון: 03TE88959	-	-	רח' פנקס 66, תל-אביב 62157	03-5462648	054-2267217	03-5462619	CJRL06@gmail.com
לי"ר	אנדרי פורטונה לנקרי	דרכון: 03XF95029	-	-	-	-	-	-	-
לי"ר	מוניק קלוטילדי לנקרי	דרכון: 07AZ63868	-	-	-	-	-	-	-
בעלים (תתי חלקה 4+5+9)	לי"ר	45081	-	-	-	-	-	-	-

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	
					-	-	06890617	פאני סלומאה בומבך	לייר	בעלים (תתי חלקה 5+9)
					-	-	45080	שרה רויך	לייר	
					-	-	45079	צבי יהודה בומבך	לייר	
					-	-	דרכון: 040205676	דאון מרילין גלין	לייר	בעלים (תת חלקה 8)

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	
office@ aaronson-arc.com	02-6734493	050-5234930	02-6734494	בית הטיילת, רח' בית"ר 2, ירושלים	לייר	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	לייר	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
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**

השלמת קומה שלישית ותוספת 2 קומות נוספות מעל מבנה קיים, תוספת יח"ד בקומת המרתף, וכך הוספת מעלית ומתקן חנייה תת-קרקעית בבניין קיים ברח' רד"ק 16, בשכונת קריית-שמואל (בחלק הכלול בתכנית רחביה), ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
- ב. השלמת הקומה השלישית, תוספות בקומות הקיימות, ותוספת של 2 קומות מעל 3 הקומות המאושרות בהיתר. סה"כ 5 קומות מעל מפלס הקרקע.
- ג. קביעת מס' יח"ד הדיור בבניין ל-14 יח"ד (תוספת של 5 יח"ד ל-9 יח"ד מאושרות)
- ד. שינוי משטח שרות (מחסנים) לשטח עיקרי (מגורים) לצורך תוספת יח"ד בקומת המרתף.
- ה. הוספת מעלית לבניין
- ו. הוספת מתקן חנייה תת-קרקעי בשטח המגרש וקביעת הוראות חנייה תת-קרקעית במגרש
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור
- ח. קביעת הוראות בגין שימור
- ט. קביעת שטחי הבניה ל-1,610 מ"ר, מתוכם 1,505 מ"ר שטח עיקרי ו-105 מ"ר שטחי שירות
- י. קביעת הוראות בדבר נסיגות בקומות הרביעית והחמישית
- יא. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח
- יב. קביעת הוראות בדבר הריסה
- יג. קביעת הוראות בדבר סטייה ניכרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.897 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ תכנית 62		1,505 (167.8%)	+670.79	834.21 (93%)	מ"ר (עיקרי)	מגורים
ע"פ היתר בניה מס' 101134 (בתיק: 07/778)		14	+5	9	מס' יח"ד	

3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
מבנה לשימור	מבנה להריסה	עץ לעקירה	עץ לשימור		
105	105	105	105	105	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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	897	מגורים ב'		100%	897	מגורים 2
100%	897	סה"כ		100%	897	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם יעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	<p>1. תותר השלמת קומה שלישית ובניה של 2 קומות נוספות על המבנה הקיים, כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בהיקף של עד 25% משטח החזית. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>3. לכל בקשה להיתר לתוספת על גבי הבניין הקיים, תוגש חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים ובסיוע של קונסטרוקציה חיצונית בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>4. לא תותר חריגה של תכסית הדירות העליונות מתכסית הדירות התחתונות למעט מרפסות זיזיות ולמעט אלמנטים הכרחיים לחיזוק המבנה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>5. הקומה החמישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>6. חזיתות הבניין יתוכננו ברוח מיטב מסורת הבנייה של שכונת רחביה ויצטיינו בבהירות ובפשטות, ובהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב.	חניה	<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן עבור התוספת המוצעת יבוצעו בתחום החלקה בלבד. מקומות החניה יהיו על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד ובהתאם למפורט להלן:</p> <p>- המעלית/מכפיל החניה יבנה במרווח הצידי של הבניין, כאשר דופן אחת שלה תהיה על קו בניין אפס.</p> <p>- על גבול החלקה, לאורך מעלית/מכפיל החניה יש להקים קיר בגובה 1.5 מ' לפחות, אשר יחצוץ בין המתקן ובין החלקה הסמוכה.</p> <p>- לא יותר שימוש בגג של מבנה המעלית/המכפיל כמרפסת.</p> <p>2. לא תתאפשר חנייה על פני הקרקע בכל תחומי המגרש, ובכלל זה גם לא על-פני מתקן מכפיל חנייה. כל פתרונות החנייה בתחום המגרש יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3. יינתן פטור ממתן פתרון חנייה עבור יחיד חדשות אשר שטח העיקרי לא יעלה על 45 מ"ר בתכנית זו.</p>
ג.	גובה מבנים	לא יותר להקים חדר מכונות על גג הבניין ולא תותר תחנת מעלית במפלס הגג.
ד.	הוראות פיתוח	<p>1. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו באופן כזה שלא ימנע את שימור העצים הקיימים ולא יהווה פגיעה באופי הצמחייה ובאופי השכונה.</p> <p>2. תכסית המגרש ברוטו, הכוללת מעבר לבניין עצמו גם את מתקני החנייה, מבנה עזר קיימים, מתקנים בחצר, חצרות אנגליות וכד', תוגבל ל-46%.</p> <p>3. פיתוח החצר ישמור על מפלסי הקרקע הקיימים, ולא ניתן יהיה להגביה את חצר הבניין. החצר הקדמית תשאר במפלס הרחוב.</p> <p>4. 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 התכסית ברוטו כמצויין לעיל.</p>

ה.	גודל יחיד	1. שטח דירה מקסימאלי בתחום התכנית יהיה 160 מ"ר. 2. השטח הממוצע של כלל יחיד בבניין יהיה לכל היותר 120 מ"ר.
ו.	סטיה ניכרת	<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 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.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור המקסימלי הינו מחייב וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מספר הקומות המקסימלי הינו מחייב וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. הסבת שטחי חניה עודפת בחניון לשמושים אחרים אסורה. שינוי שימוש יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. הקומה החמישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית לכל אורכה בעומק שלא יפחת מ-2.5 מ' וכמפורט בנספח הבינוי. בינוי מעבר לקו נסיגה זה יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. כל ההוראות הנוגעות לגבי "בניין לשימור" (סעיף יג' להלן) הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז.	תמ"א 38	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנה קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. 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' ילחזור מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
ח.	תמ"א 34	<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 מוגונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>
ט.	אשפה ומתקני אשפה	<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פיתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים (עבור מבנה חדש ותוספת למבנה קיים).</p> <p>2. מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה בהתאם לסעיף ט"ז-2 (שינויים בגדר המיועדת לשימור)</p> <p>3. הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד.</p> <p>4. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות המחלקה לתברואה.</p>

י.	עצים לעקירה	<p>1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשימור פני העיר. באחריותו של מגיש הבקשה להוציא רישיונות עקירה/העתקה לעצים אלה במחלקת הגנות כחוק.</p> <p>2. בטרם אישור עקירת עצים בוגרים, תנתן זכות טיעון במתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>3. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 3 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום. נציג מחלקת הגנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לקבלת טופס איכלוס.</p>
יא.	עצים לשימור	<p>1. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל פעולת חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודות פיתוח ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת הגנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים ו/או העתקת העצים לפי מפרט מקצועי. הכל באחריות היזם ועל חשבונו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות לביצוע העבודות בליווי פיקוח אגרונום מקצועי שיאשר ע"י מחלקת הגנות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות לפי מפרט מקצועי.</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור פקיד היערות כי הטיפול בצמחיה ובעצים, אשר הוגדרו לשימור בוצע כנדרש.</p>
יב.	מבנה להריסה	<p>1. מבנה המחסן המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב בסימון להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. מבנה זה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>2. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה.</p>
יג.	בנין לשימור	<p>המבנה המסומן בסימון ורוד בתשריט ובנספח הבינוי הינו מבנה לשימור. תוספות הבנייה המוצעות למבנה בתכנית זו ייבנו בכפוף להוראות הבאות, ותוך תיאום עם יועץ שימור מלווה:</p> <p>1. תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות ליצובו של המבנה, 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, ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. לא תותר הריסתו של בניין לשימור. תותר תוספת בניה לבניין לשימור בהתאם לנספח הבינוי בלבד.</p> <p>4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.</p> <p>5. תותר תוספת בניה בבנין לשימור, ובלבד שלא יבוצעו שינויים בחזית המקורית הפונה אל הרחוב, אלא שינויים מזעריים הכרחיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>6. חזיתות המבנה תשומרנה במקומן וחזיתות הבניה החדשה תותאמנה אליהן.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ההיתר לעת הוצאתו עם</p>

<p>יחידת השימור בעירייה, כולל תיאום בדבר פרטי הבניין, החילון ועיבודי האבן.</p>		
<p>1. בתוספת קומות מעל בניין קיים, לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבניין, אלא קולטים בלבד. הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. דודי-השמש של הדירות הקיימות יועתקו אל הגג החדש.</p> <p>2. סביב קולטי השמש ייבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג. המסתור הבנוי ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה הגג בחזית.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>דודים וקולטי שמש</p>	<p>י.ד.</p>
<p>סעיף יב' (עצים לשימור) הינו חלק מן התנאים למתן היתר בניה. כל בקשה להיתר תכלול בין היתר את הנושאים/ המסמכים הבאים:</p> <p>1. 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 האמור תכלול, בין היתר, את כל המבנים, העצים, הגדרות ומתקני התשתית הקיימים בשטח כאמור, וכן מפלסי בניו ופיתוח קיימים.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ובהם:</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, סימון פתרון מעלית.</p> <p>4. כל חזיתות הבניין המוצע לרבות חזיתו הקדמית של הבניין בצירוף הביניים הקיימים הנמצאים משני צידיו, ובצירוף חזיתות הביניים העתידיים שייבנו בהם.</p> <p>5. 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 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>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>6. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר פתרון חניה המוצע בשטח, והגשת תכנית חנייה מפורטת עפ"י התקן התקף לעת בקשת היתר הבניה ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>7. תיאום ההיתר עם אגף שפ"ע לעניין שימור הצמחייה.</p> <p>8. קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות הכנת מסמך סביבתי לבחינת ההשפעות הסביבתיות של מעלית/מכפיל החנייה התת-קרקעי, אשר יכלול בין היתר גם התייחסות למניעת מטרדי רעש ולמניעת זיהום הקרקע מהמערכת ההידראולית.</p> <p>9. 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,</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה</p>	<p>טו.</p>

<p>הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר ובהתאם להוראות השימור.</p> <p>10. תוצג 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.</p> <p>11. הבקשה להיתר תכלול פרטי בניין בקני"מ 1:10 של חלקי הבניין המפורטים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה. • חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין-חתך וחזית. • גגונים • מרפסות ומעקות למרפסות • כרכוב גג • סורגים • פרגולה <p>וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>12. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעליות.</p> <p>13. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה ע"ג בניין קיים תוגש חוות דעת הנדסית, ערוכה על ידי מהנדס בניין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבניין הקיים.</p> <p>14. 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 1:100 לרבות גבהים מדוייקים.</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' לשם הסדרת החנייה התת-קרקעית, ולשם גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בתאום עם יחידת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. לא תותר הקמת גדר או תוספת לגדר בחומרים הזרים לאופי השכונה ולרוח המקום כדוגמת נירוסטה, זכוכית, עץ וכדומה. במקרה הצורך ניתן יהיה להשתמש בחומרי בנייה הדומים לגדר המקורית. בכל מקרה של תיקון הגדר הקיימת לא יעלה גובה הגדר על 90 ס"מ ממפלס הרחוב הגובל.</p>	גדרות	טז.
<p>1. גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות.</p> <p>3. בתוספת בנייה על גג בניין משותף וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל מפלס הגג החדש לרבות דודים, קולטי-שמש, אנטנות וכדומה.</p>	גגות	יז.
<p>חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע.</p>	מערכות טכניות	יח.
<p>1. בתוספת בניה לבניין קיים, לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות הקומות שנוספו.</p> <p>2. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית מתאימה. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות הבנין.</p>	מזגנים	יט.

<p>3. מערכות מיזוג מיני-מרכזיות יבנו תחת מפלס הכניסה כולל "חצר אנגלית" לאוורור, ובהתאם למגבלות בסעיף 4.1.2 ד' בדבר הוראות פיתוח</p>		
<p>1. מעקות של מרפסות תבננה כמעקות סורג ממתכת. מעקות המתכת והסורגים יעוצבו בקווים ישרים ופשוטים. 2. ניתן לשלב לוחות זכוכית מחוסמת במעקות, אך באופן שתישמר נוכחות ברורה של מעקה המתכת.</p>	מעקות וסורגים	כ.
<p>1. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של שכונת רחביה ויצטיינו בפשטות ובהירות. חומרי הבניה ופרטי הבניין והעיצוב יהיו בהתאם להוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חלה חובה על בניה באבן מרובעת ומסותתת. • חל איסור על בניה באבן נסורה ומלוטשת אלא אם מבוקשת תוספת בניה בבנין קיים הבנוי באבן זו. במקרה זה תותר הקמת תוספת הבניה באבן כדוגמת הבניה הקיימת (אותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים). <p>2. בבניינים קיימים בהם קיימים פרטי אבן מיוחדים יינתן שיקול דעת למהנדס העיר או מי מטעמו לאשר פרטי אבן מיוחדים לתוספת בניה מבוקשת לבנין.</p> <p>3. מידות אבני פינה לא יקטנו מ-30X15 ס"מ.</p> <p>4. חשפי הפתחים ייבנו באבני זוית מלאות כאשר ממד העומק של החשף לא ייפחת מ-15 ס"מ.</p> <p>5. עובי אבני כרכוב (קופינג) לא ייפחת מ-8 ס"מ.</p> <p>6. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן.</p> <p>7. גמר תחתיתם של חלקים זיזים של הבניין כגון מרפסות גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת.</p> <p>8. ניתן יהיה לעצב את הקומות העליונות של הבניינים בין אם היא נסוגה ובין אם לאו באופן השונה משאר הבניין ע"י שימוש באבן בעיבוד עדן יותר משאר הבניין ובפתחים רחבים יותר.</p> <p>9. ריצופי חצר יבוצעו באבן.</p>	בנייה באבן	כא.
<p>1. תותר התקנת מעלית חיצונית רק לאחר קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. התקנת המעלית תעשה בכפוף להוראות תכנית מק/5022/א'. 3. תוספת זכויות הבנייה המוקנות בגין הוספת המעלית לא תחרוגנה מן המותר ע"פ תכנית זו. 4. בתוספת מעלית לבנין קיים לא תותר הקמת חדר מכונות למעלית על גג הבניין. חדר מכונות למעלית, במידת הצורך, ייבנה בקומת המרתף בלבד.</p>	הוספת מעלית לבנין קיים	כב.
<p>אין לחייב התקנת צוברי גז תת-קרקעיים</p>	צוברי גז	כג.
<p>1. תותר הקמת פרגולה אך ורק במרפסות המתקבלות מדרוג של קומות, בחצר המבנה בצמוד לבנין ובתחום קווי הבנין העיליים. 2. שטח פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחיד. 3. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבניין.</p>	פרגולה	כד.
<p>עומק מרפסת לא יעלה על 1.6 מ'</p>	מרפסות	כה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא משטח תא (השטח %)	מספר יח"ד מירבי	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מזרחי	מערבי	צפוני			
			עיקרי	שירות אחר	עיקרי	שירות											
מגורים ב'	105	897.0	1,310	90	195	15	1,610	179.5%	37.3%	14	+18.87 (1)	5 (2)	1 (2)	6	ע"פ המסומן בתשריט	4	

- (1) גובה המבנה נמדד בין מפלס הכניסה קובעת (± 0.00) וכולל גם מעקה בנוי בגובה 1.30 מ' מעל לגובה רצפת הבטון האחרונה.
- (2) לא תתאפשר חפיפה בין הקומה העליונה לחלקים הגלויים של קומת המרתף, כך שגובה הבניין בכל חזית לא יעלה על 5 קומות.
- (3) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חנייה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- סך כל שטחי הבנייה (עיקרי ושירות) מעל למפלס הכניסה הקובעת הינם 156.1% משטח המגרש.

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.

6.2. פסולת בנין

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.

6.3. שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

6.4. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק "ב" בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ועם אדריכל העיר ובאישורם.

6.5. רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התש"יח – 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	תוספת הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
11/5/14		לייר	ת"ז: 336466024 דרכון: 03TE88959	קלוד יוסף לנקרי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		לייר		אריאל אלמי	בעלי עניין בקרקע
		לייר	028058527	אליקים העצני	
		לייר	232888	יהודית יעקובוביץ'	
		טלניר גרופ בע"מ (ח"פ: 520018078)			
		לייר	ת"ז: 336466024 דרכון: 03TE88959	קלוד יוסף לנקרי	
11/5/14		לייר	דרכון: 03XF95029	אנדרי פורטונה לנקרי	
		לייר	דרכון: 07AZ63868	מוניק קלוטילדי לנקרי	
		לייר	45081	זלמן בומבך	
		לייר	06890617	פאני סלומאה בומבך	
		לייר	45080	שרה רויך	
		לייר	45079	צבי יהודה בומבך	
		לייר	דרכון: 040205676	דאון מרילין גלין	
11/5/14		אמציה אהרנסון אדריכל ומתכנן ערים	51587590	אמציה אהרנסון	עורך התכנית