

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

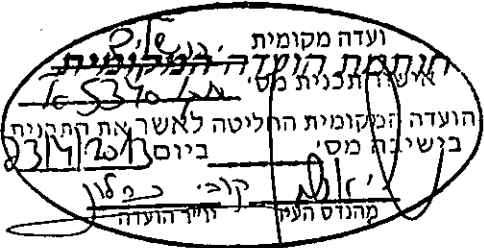
הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/ 5340 א'

הרחבת יחידות דיור בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר, ברחוב הארזים 8, בית הכרם, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תוכנית מתאר מקומית

אישורים;

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חותמת הועדה המקומית</p>
<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>
<p>חותמת הועדה המחוזית</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p>
<p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>שם ותפקיד החותם</p>
<p>נתוני ילקוט פרסומים</p>	<p>נתוני ילקוט פרסומים</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת מבקשת לשנות את תכנית 5340 והיתר בניה מס' 99/915 לגבי הבינוי והעיצוב האדריכלי, זכויות הבניה וקוי הבנין, כדי להסדיר תוספות בניה שנבנו במגרש בעבר, בחריגה מקוי הבנין ומשטחי הבניה המאושרים, ביחס לתכנית 5340 ולהיתר הבניה, וכן להסדיר את הרחבות הדיור שטרם בוצעו בהתאמה לשינויים אלה.

כן יותר שימוש בחלק מקומת המסד במסגרת ההרחבות המוצעות ולצורכי מחסנים.

השינוי המבוקש בזכויות הבניה ובקוי הבנין הנדרשים, הינו במסגרת סמכות הועדה המקומית לאישור תוספות דיור עד 120 מ"ר (תיקון מס' 76 לחוק התכנון והבניה, חוק ההסדרים במשק לשנת 2006 - מיום 15 ביוני 2006).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת יחידות דיור בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר, ברחוב הארזים 8, בית הכרם, ירושלים

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מק/5340 א'

מספר התוכנית

כ- 2,341 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 31 יולי 2013

• תוכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיפים קטנים 9, 12, 62 א(ג)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

217700

קואורדינטה X

631950

קואורדינטה Y

בית הכרם

ירושלים, שכונה:

1.5.2 תיאור מקום

מס: 8

רחוב: הארזים

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ירושלים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

בית הכרם

שכונה

הארזים

רחוב

8

מספר בית

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30263	• מוסדר(רשום)	• חלק מהגוש	50.51	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

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 המפורט בתכנית מס' 62	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.7.59
5340	• כפיפות/ שינוי	משנה את תכנית מס' 5340 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5340 ממשיכות לחול.	י.פ. 4710	כא' כסלו התשנ"ט 10.12.98

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	16	לא רלוונטי	29/07/2013	יונתן לובל	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	29/07/2013	יונתן לובל	ועדה מקומית	
נספח בינוי מס' 1	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	1:100	לא רלוונטי	1	29/07/2013	יונתן לובל	ועדה מקומית	

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 רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
	שמעון ממן	0907112	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רח' הארזים 8	02 6521511				ל.ר.
	מרים שפירא	0100023-1	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רח' הארזים 8	02 6523395				ל.ר.
	זורון דודו	059283325	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רח' הארזים 8		050-6206899			ל.ר.

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג העניין בקרקע	מס' חלקות המשנה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	31/31	הקרן הקימת לישראל (ע"י מ"י)		ל"ר	ל"ר	רחוב יפו 216, י-ם 94383	02-5318888			
• חוכר	1	אברהם לוי	692921	ל"ר	ל"ר	רח' הארזים 8, י-ם				

תכנית מס' 5340א'

		050-6206899	רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	059283325	דורון דודו	2	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	25631367	רויטל דודו	2	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	053370433	חנה פסיה וינשטוק	3	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	004103891	אלכסנדר פילפרוינד	3	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	057832040	יצחק ויטלזון	4	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	023586761	חנה ויטלזון	4	• חוכר
		02 6523395	רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	77721	שלמון שפירא	5	• חוכר
		02 6523395	רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	100023-1	מרים שפירא	5	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	468960	יואל רובינשטיין	6	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	103914	מרגלית רובינשטיין	6	• חוכר
		02 6521511	רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	0907112	שמעון ממן	7	• חוכר
		02 6521511	רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	1320565	ג'ון סלמה ממן	7	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	23669096	נעמה רגב	8	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	200679744	שלום חי מרציאנו	9	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	916300	אברהם בראשי	10	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	108147	לאה בראשי	10	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	0541979-1	שמחה כהן	11	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	21238	משה רוסו	12	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	12010	נעימה רוסו	12	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	001851146	אורי גורדון	13	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	1904	מלכה שישה-הלוי	14	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	022550511	נתן חדד	15	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	025303157	שרית חדד	15	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	074743410	דליה לוי	16	• חוכר
			רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	0073852	צפורה נורי	17	• חוכר

				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	245471	אפרים דרור (מזרחי)	18	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	050426329	איתי שלום פלס	19	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	036405959	ינון ולר	20	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	026622951	שני ולר	20	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	1201258	יהודית קרול דויטש	21	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	192048	דוד לוי	22	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	31624	אהובה לוי	22	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	11436854	אביבה דלה ריצ'ה	23	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	981134	יהודית מואב	24	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	599607	אסתר פסטינגר	25	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	6720541	סרג'יו אנגל	26	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	6871735	לידיה אנגל	26	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	09927920	אורית קלאוס	27	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	5453311	יוסף פרדו אלדד	28	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	53617007	שמעון עלפי	29	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	6556527	מיכל ברחד	30	• חוכר
				רח' הארזים 8, י-ם	לייר	לייר	6554304	תנה ברחד	30	• חוכר

1.8.4 עורך התוכנית 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
jonloval@gmail.com	02-5337786	054-4925111	02-5337706	רח' ורד 23 מבשרת ציון 90805	ל.ג.	ל.ג.	מ.ר. 37750	064764764	יונתן לובל	אדריכל	• עורך ראשי
	02-6524777		02-6515661 02-6515665	רח' בית הדפוס 12, בית השנהב, בנין B	ל.ג.	ל.ג.	מ.ר. 765 מ.ר. 542	051662377	אבי שחם /יאיר איזובוקי	מודד מוסמך	• 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
	לא רלוונטי

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

הרחבת יחידות דיור בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ברחוב הארזים 8, בית הכרם, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב', וממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה במיפלס: -5.80 - לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה בהתאם לנספח בינוי

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה במיפלסים: -2.95, 0.00, +2.85, +5.70, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח בינוי

ג. קביעת בינוי לתוספת מחסנים במיפלס -5.80 באופן ששטחם אינו עולה על 8% משטח הדירות בבניין ובכפוף לסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה

ד. מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל - 3,195.40 מ"ר (מתוכם 3,019.30 מ"ר שטחים

עיקריים ו- 176 מ"ר שטחי שירות).

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.341
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ תכנית 5340	3,019.30		+120.70	2,898.60	מ"ר	מגורים
	30		אין שינוי	30	מס' יחיד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים		
יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	3	עץ לשימור
שביל	6	3

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
98.3%	2,301	מגורים ב'	98.3%	2,301	אזור מגורים 1 מיוחד
1.7%	40	שביל	1.7%	40	מעבר ציבורי להולכי רגל
100%	2,341	סה"כ	100%	2,341	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>(1) תותר תוספת בניה בקומת המסד (5.80- מ') לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>(2) תותרנה תוספות בניה בקומת מסד (5.80-), בקומת כניסה (מפלס 2.95-), בקומה ראשונה (מפלס 0.00), בקומה שניה (מפלס 2.85+) ובקומה שלישית (מפלס 5.70+), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>(3) תותר תוספת מחסנים בקומת המסד (5.80- מ'), באופן ששטחם לא יעלה על 8% משטח הדירות בבניין בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובכפוף למפורט בסעיף א62 (א) (9) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>(4) מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור מורחבת אינו עולה על 120 מ"ר</p>
ב.	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בנין מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים, וקוי בניין מרביים.
ג.	קוי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מודגש בזאת כי המרפסות ייבנו בתחום קוי הבנין בלבד וע"פ המפורט בנספח הבינוי – נספח מס' 1.
ד.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה.	מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 30 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו.	תוספת יח"ד וכן פיצול יחידות דיור לשם יצירת יח"ד חדשות יהו סטייה ניכרת.
ז.	הבניה תהיה בטיח מותז בגוון ובטקסטורה של טיח הבנין הקים.

4.2	שביל
א.	תואי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שביל וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3926 לגבי מעבר ציבורי להולכי רגל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2	3	כמפורט בנספח מס' 1	13.5	30	34.6%	139	3,195.30	176.10	899.20	-	2,120	2,301	3	מגורים ב'

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים). התשנ"ב, 1992, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

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 הפקעות לצרכי ציבור

	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ובכפוף לכל דין.
--	--

6.3 גריסת פסולת בניה

	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
--	---

6.4 חפירה

	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת..
--	---

6.5 עצים לשימור

א.	העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור
ב.	לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.
ג.	תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

6.6 קולטי שמש על הגג

א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב.	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג.	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.7 מתקני תקשורת

	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
--	---

6.8 רשות העתיקות:

	על פי חוק העתיקות, התש"ח – 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
--	--

6.9 סטיה ניכרת:

א.	גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
ב.	מס' יחידות הדזור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
ג.	קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין ממנו ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית),

התשס"ב – 2002.	
6.10 תנאים למתן היתר בניה בשטח:	
א.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ב.	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנון שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום חיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ג.	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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך אף התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ד.	תנאי למתן היתר בניה יהא השלמת רישום התצ"ר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית 3926 ו-5340 לעניין זה.
ה.	תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ח' (חניה)
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הועדה המקומית.	

7.2 מימוש התוכנית

לא רלבנטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	מס' תת חלקה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		7	לייר	0907112	שמעון ממן	מגישי התוכנית
		5	לייר	0100023-1	מרים שפירא	
		2	לייר	059283325	דורון דודו	
						בעלי עניין בקרקע:
		31/31	לייר		הקרון הקימת לישראל (ע"י ממ"י)	1. בעלים
		1	לייר	692921	אברהם לוי	2. חוכר
		2	לייר	059283325	דורון דודו	3. חוכר
		2	לייר	25631367	רויטל דודו	4. חוכר
		3	לייר	053370433	חווה פסיה וינשטוק	5. חוכר
		3	לייר	004103891	אלכסנדר פילפרוינד	6. חוכר
		4	לייר	057832040	יצחק ויטלזון	7. חוכר
		4	לייר	023586761	חנה ויטלזון	8. חוכר
		5	לייר	77721	שלמון שפירא	9. חוכר
		5	לייר	100023-1	מרים שפירא	10. חוכר
		6	לייר	468960	יואל רובינשטיין	11. חוכר
		6	לייר	103914	מרגלית רובינשטיין	12. חוכר
		7	לייר	0907112	שמעון ממן	13. חוכר
		7	לייר	1320565	ג'ון סלמה ממן	14. חוכר
		8	לייר	23669096	נעמה רגב	15. חוכר
		9	לייר	200679744	שלום חי מרציאנו	16. חוכר
		10	לייר	916300	אברהם בראשי	17. חוכר
		10	לייר	108147	לאה בראשי	18. חוכר
		11	לייר	0541979-1	שמחה כהן	19. חוכר
		12	לייר	21238	משה רוסו	20. חוכר
		12	לייר	12010	נעימה רוסו	21. חוכר
		13	לייר	001851146	אורי גורדון	22. חוכר
		14	לייר	1904	מלכה שישה-הלוי	23. חוכר
		15	לייר	022550511	נתן חדד	24. חוכר
		15	לייר	025303157	שרית חדד	25. חוכר
		16	לייר	074743410	דליה לוי	26. חוכר

המשך דף חתימות-

תאריך	חתימה	תת חלקה	שם תאגיד/ רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	בעלי עניין בקרע:
		17	לייר	0073852	צפורה נורי	27. חוכר
		18	לייר	245471	אפרים דרור (מזרחי)	28. חוכר
		19	לייר	50426329	איתי שלום פלס	29. חוכר
	<i>[Handwritten signature]</i>	20	לייר	036405959	ינון ולר	30. חוכר
	<i>[Handwritten signature]</i>	20	לייר	026622951	שני ולר	31. חוכר
	<i>[Handwritten signature]</i>	21	לייר	1201258	יהודית קרול דויטש	32. חוכר
15/11	<i>[Handwritten signature]</i>	22	לייר	192048	דוד לוי	33. חוכר
11/11	<i>[Handwritten signature]</i>	22	לייר	31624	אהובה לוי	34. חוכר
		23	לייר	11436854	אביבה דלה ריצ'ה	35. חוכר
	<i>[Handwritten signature]</i>	24	לייר	981134	יהודית מואב	36. חוכר
	<i>[Handwritten signature]</i>	25	לייר	599607	אסתר פסטינגר	37. חוכר
	<i>[Handwritten signature]</i>	26	לייר	6720541	סרג'יו אנגל	38. חוכר
	<i>[Handwritten signature]</i>	26	לייר	6871735	לידיה אנגל	39. חוכר
		27	לייר	09927920	אורית קלאוס	40. חוכר
		28	לייר	5453311	יוסף פרדו אלדד	41. חוכר
	<i>[Handwritten signature]</i>	29	לייר	53617007	שמעון עלפי	42. חוכר
	<i>[Handwritten signature]</i>	30	לייר	6556527	מיכל ברחד	43. חוכר
	<i>[Handwritten signature]</i>	30	לייר	6554304	חנה ברחד	44. חוכר
31/7/2013	<i>[Handwritten signature]</i>		לייר	064764764	יונתן לובל	עורך התכנית

מספר ת.ד. 90805
377507054-4925111

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: 5430א שם התוכנית: הרחבת יחידות דיור בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ברחוב
 הארזים 8 בית הכרם, ירושלים 31/3/2012
 עורך התוכנית: יונתן לובל תאריך: 25/05/2012
 חתימה: רחל לובל 23/5/12
 מנשרת ציין 90805
 רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה. 3775010054-4925111

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	√	
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי</u>		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה - בהוראות	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
		מספר התוכנית	√	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית מחוז	√	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט:		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט:		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	✓	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
	✓	• שמירת מקומות קדושים		
	✓	• בתי קברות		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החתימת מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים