

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13640

שם תוכנית: תוספת 2 קומות לבניין מגורים קיים ברחוב בלפור 14, רחביה

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

21. 11. 2013

נתקבל

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

תיק מס'

הפקדה

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אליהו צלפון
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתוכנית

החלקה הנצונה הנה בת 22 מ"ר. אל החלקה ניצב בניין אופייני בן 3 קומות אל קומת מפתח חלקו האחורי בנוי בנטישה משמעותית מקווי הבניין המותרים.
 מטרת התכנית הינה להוסיף קומה פביטית וקומה חמישית בנטישה ולהסבת קומת המפתח הקיימת לשימוש עיקרי כמו כן מטרת התכנית היא חיזוק המבנה לצורך עמידות בפני רעידות אדמה.
 תוספת הקומות תהיה ברוב הבניין האופייני הקיים.
 התפלגות הציפיות אל פי 3ו הבית המשותף הקיים:
 קומת מפתח - רק מפתחים
 קומת קרקע - 2 יח"ד
 קומה א' - 1 יח"ד
 קומה ב' - 3 יח"ד
 סה"כ פשוטות כיום 6 ציפיות

 התפלגות ציפיות אל פי התכנית המוצעת:
 קומת מפתח - 1 יח"ד
 קומת קרקע - 2 יח"ד
 קומה א' - 1 יח"ד
 קומה ב' - 1 יח"ד
 קומה ג' - 2 יח"ד
 קומה ד' - 1 יח"ד
 סה"כ: 8 יח"ד
 החלקה האחורי של החלקה מוצעת חנייה עילית עבור 9 מכוניות

 התכנית אינה באה להכשיר עבירות בנייה היתר הבנייה בתיק מס' 06/67.1.0
 משקל את המצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת 2 קומות לבניין מגורים ברחוב
בלפור 14, רחביה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

13640

מספר התוכנית

0.922 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

04

מספר מהדורה בשלב

10/10/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 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

220625 קואורדינטה X
631075 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת רחביה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים, שכונת רחביה רחוב בלפור 14

התייחסות לתחום הרשות ירושלים נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים שכונה רחביה רחוב רחוב בלפור מספר בית 14

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	מוסדר	חלק מהגוש	69	

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 הוראות תכנית מתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית: 'תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
3137	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3137 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	3707	15.10.1989
מק/ 5022 / א'	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/5022.	4393 עמ' 90	22.03.1996
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	6052 עמ' 1593	21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	דניאל אסייג אדריכל	10.02.13	לא רלוונטי	21	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	דניאל אסייג אדריכל	10.02.13	1	לא רלוונטי	1:250 (מוצע)	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	דניאל אסייג אדריכל	10.02.13	1	לא רלוונטי	1:100	• מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים, פרטי אבן, פתחים בחזיתות, גובה בניין, מס' קומות, מס' יח"ד, שימור ועיצוב חזית קדמית וגדר, חנייה מיכאנית וחלוקת החניות).	נספח בניוי מס. 1

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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
/30026 69		02-5870932		02-5713552	רח' הרטום 16 ת.ד. 45151 ירושלים				05811223 6	שי אליצור	
/30026 69		02-5870932		02-5713552	רח' הרטום 16 ת.ד. 45151 ירושלים				01338804	שמואל פיינגולד	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5870932		02-5713552	רח' הרטום 16 ת.ד. 45151 ירושלים					058112236	שי אליצור
	02-5870932		02-5713552	רח' הרטום 16 ת.ד. 45151 ירושלים					01338804	שמואל פיינגולד

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	
	02-5870932		02-5713552	רח' הרטום 16 ירושלים ת.ד. 45151			058112236	שי אליצור		• בעלים
	02-5870932		02-5713552	רח' הרטום 16 ירושלים ת.ד. 45151			01338804	שמואל פיינגולד		• בעלים

				רח' בלפור 14 ירושלים			057117665	שרה מרין		•
				רח' בלפור 14 ירושלים			3257545	מאיה מרין		•
				רח' בלפור 14 ירושלים			דרכון 610859S	גואטה קלמנטה		•
				רח' בלפור 14 ירושלים			011210721	ארטור כהן		•
				רח' בלפור 14 ירושלים			011210739	שירלי כהן		•

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	
assayaq@zahav.net.il	02-6223371	0544-275504	02-6244487	ענתבי 8 ירושלים 94547				54051016	דניאל אסיג	אדריכל	• עורך ראשי
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים			502	2408938	אלסטר ראובן	מהנדס 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
ל.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**

א. תוספת 2 קומות לבנין קיים לשם תוספת יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
שינוי מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית וקומה חמישית בנסיגה על בניין קיים בן 3 קומות .
- 2.2.3 קביעת שטח לבנייה בהיקף של 1543.99 מ"ר (מתוכם 1349.06 שטחים עיקריים ו- 194.93 שטחי שירות).
- 2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ- 3 ממפלס הקרקע וקומת מרתף ל- 5 ממפלס הקרקע וקומת מרתף.
- 2.2.6 קביעת מספר יחיד על- 8.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין חזית לשימור.
- 2.2.10 קביעת הוראות בינוי לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה
- 2.2.11 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין חנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.922
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי במצב מאושר על פי היתר מס. 06.67.1		1349.06	364.10	984.96	מ"ר	מגורים
		8	+2	6	יח"ד	מגורים

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	יעוד
כנין אופיני	חזית בניין קדמית לשימור	גדר ושערים לשימור	עצים לעקירה	עצים לשימור	001	מגורים ב
001	001	001	001	001		

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	922	מגורים ב'		100	922	מגורים 2 מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
א.	א.
<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>קו' הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט.</p>	עיצוב אדריכלי
ב.	ב.
<p>1. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקב"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. לכל בקשה לתוספת על גבי בנין קיים, תוגש חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת על גבי הקונסטרוקציה הקיימת ו/או על הקונסטרוקציה המחוזקת.</p> <p>6. חלה חובה לשיפוץ מעטפת בנין קיים בו מבוקשת תוספת בניה. בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבנין קיים, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבנין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכדומה, בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	תנאים למתן היתר בניה:

<p>7. בתוספת בנייה על גג בניין משותף: כחלק בלתי נפרד מההיתר, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו את המתקנים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'.</p> <p>8. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית למהנדס העיר בעניין אופי החיפוי, פתחים, סוג וסיתות האבן, כיחול ומיקום מתקנים משותפים, מזגנים ופחי אשפה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדים בשלב הבנייה בבניין. כמו כן, יינתנו הנחיות בעניין הפרדת מיכלי הסולר שהוצמדו למיכלי הגז ולמערכת החשמל. כמו כן לעניין חסימת פתחי האורזור הקיימים ובידוד חדר המכונות.</p> <p>11. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יוצג פתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים (עבור מבנה חדש ותוספת למבנה קיים).</p>		
<p>1. כל קוי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. בשטח בנוי, קוי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת- הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>3. תנאים למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>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 ובסמו למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים</p>	<p>תשתיות</p>	<p>ד.</p>

<p>סולאריים), 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. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור שפ"ע לתכנית הנ"ל. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p>		
<p>1. החנייה תהיה בתחום המגרש וחלקה באמצעות מכפילי חנייה תת קרקעיים כמצוין בנספח מס. 1 2. מס. מקומות החנייה הינו 9 מקומות בחלוקה הבאה: 3 מקומות חנייה בודדים במפלס הקרקע ו- 6 מקומות חנייה באמצעות שלושה מכפילי חנייה תת קרקעיים כמצוין בנספח הבינוי ובחתיכים שבו. המכפילים יוכלו לשרת יחידות דיור נפרדות. סעיף זה הינו מחייב. 3. מכפילי החנייה יהיו בהתאם לתקן ישראלי. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החנייה, מכפילי החנייה והגישה אליה, בתיאום עם אגף תושייה בעיריית ירושלים.</p>	חנייה	ה.
<p>1. לא תותר הצבת דודי שמש בגגות שטוחים. הדודים יוצבו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יבנה מסתור ממעקה בנוי בחיפוי אבן, כחלק מעיצוב הגג. המסתור ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה חזית הגג.</p>	קולטי שמש על הגג	ו.
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל .</p>	הוראות בנושא חשמל	ז.
<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. מיקום מתקני שידור סולאריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורן</p>	מתקני תקשורת ושידורים סולאריים	ח.
<p>לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות הקומות שנסופו. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבניין עם צנרת פנימית</p>	מזגנים	ט.

מתאימה, מסתור חזותי ומיסוך אקוסטי לפי הצורך.		
<p>1. העצים הצבועים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים הצבועים בצהוב בתשריט מיועדים לעקירה.</p> <p>3. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", או "עץ לעקירה".</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ה. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 8 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום, בשטח החלקה או שצ"פ סמוך.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת הגננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים: הכל באחריות היזם.</p> <p>ז. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות.</p> <p>ח. במהלך הבנייה יש להקפיד על אי פגיעה בעצים קיימים בחלקות גובלות.</p>	<p>עצים לשימור ועצים לעקירה</p>	<p>י.</p>
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2202.</p> <p>2. מס. יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>י"א.</p>

<p>3. קוי הבניין המופיעים בתשריט התכנית הינם מחייבים (למעט עיבוי לצורך חיזוק בפני רעידות אדמה).</p> <p>צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מס. הקומות כפי שמופיע בנספח הבינוי מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>5. שימור החזית הקדמית כפי שמופיע בנספח הבינוי מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>6. שינוי מהוראות שנקבעו בתכנית בעניין עצים בוגרים להגדרתם בסעיף 82ג' או לעניין נטיעת עצים – יחשב כסטייה ניכרת לעניין סעיף זה.</p> <p>7. החנייה כאמור בסעיף 4.1.2.ה לעיל וכמצוין בנספח הבינוי, הינה מחייבת. סטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית - התשס"ב-2002).</p>		
<p>1. הבניין הקיים הוא בניין אופייני על פי תכנית מס. 3137 . והוראותיה בנוגע לשימור החזית ממשיכות לחול. שימור החזית הקידמית המזרחית של הבניין הקיים, שימור גדר האבן בחזית הרחוב ושימור העצים הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת. גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב הגובל. ייעשה תאום עם הועדה המקומית.</p> <p>2. בנוגע לשימור שערים וגדרות ברזל מעל גדר האבן בחזית והשלמת שערי כניסה להולכי רגל ולכלי רכב וכן יישמרו פתחי החזית המקוריים הקיימים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור אדריכל שימור מלווה.</p> <p>ביצוע כל הנ"ל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. המבנה המקורי הינו מבנה אופייני עפ"י תכנית מס. 3137, לכן יש לתאם את עיצוב החזית הראשית של המבנה מול הועדה המקומית בשלב ההיתר. פרטי האבן והפתחים של התוספת יותאמו לפרטי הבית המקוריים.</p>	שימור	י"ב

3. לעת הוצאת היתר בניה תתואם התוכנית מול הוועדה המקומית. לאחר שבחנה את חו"ד ועדת השימור. 4. לעת הוצאת היתר בניה, ימונה אדריכל שימור מלווה.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	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 מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				1	5	18.56 וכמפורט בנספח מס' 1.	34.67	8.67	8	167.46	1543.99	73.91	133.60	121.02	1215.46	922	001	מגורים ב'

הערות לטבלה:

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חנייה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה

** הגובה כולל גובה רום גג המעלית וחדר היציאה לגג

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 בנייה/ גריסת פסולת

באחריות מגיש התכנית לבצע פינוי של פסולת הבניה באתר הבניה. הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה הבקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970.

6.3 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

ייוותרו 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).

6.4 חיזוק מבנים – תמ"א 38

- תנאי למתן היתר בניה יהיה, מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
- היתר הבנייה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י הוראות תמ"א 38 ודרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - 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.
 - 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) וכן הוראות תמ"א 38 בדבר תוספת שטחים לצורך עיבוי קירות.
 - היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

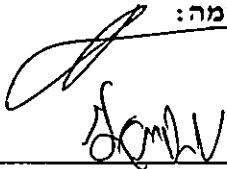

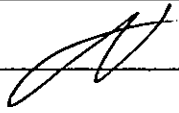
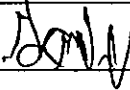

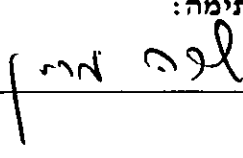
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: שי אליצור	חתימה:	תאריך: 21/11/2013	מגיש התוכנית
שמואל פיינגולד		מספר תאגיד:	
תאגיד/שם רשות מקומית:			
דניאל אסיג	חתימה:	תאריך: 21/11/2013	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:	
דניאל אסיג - אדריכלים התמחות בני 8 ירושלים 94547			
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: שי אליצור	חתימה:	תאריך: 21/11/2013	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: שמואל פיינגולד	חתימה:	תאריך: 21/11/2013	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: מאיה מרין	חתימה:	תאריך: 21/11/2013	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: שרה מרין	חתימה:	תאריך: 21/11/2013	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: קלמנטה גואטה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: ארטור כהן	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שירלי כהן	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	