

1014055

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 2'

תכנית מס' 101-0059576

הרחבת דיור - תוספת קומה ויחידות דיור ברח' האר"י 4, רחביה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
8-06-2014
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 2'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
8-6-14
לאשר את התכנית

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

עליהם תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

מטרת התכנית הינה תוספת קומה ויחידת דיור אחת כולל הקצאת שטחי החניה (בהתאמה) לבנין המצוי בגמר הליכי האכלוס ע"פ היתר בניה 06/283.2. המבנה החדש הוקם על הריסות מבנה קודם אשר לא הוגדר במנין המבנים לשימור ע"פ עיריית ירושלים. הרקע להגשת התכנית הינה מיצוי זכויות הבניה המתאפשרות ע"פ עקרונות תכנית 9988. הרחבת הבניה היא תוספת קומה אחת כלפי מעלה ובנסיגה, תוך הכשרת שני מקומות חניה נוספים בתחום החניון הקיים. הבניה היא על נכס פרטי ובבעלות יחידה.

רקע תכנוני לתכנית:

התכנית מבקשת להוסיף קומה אחת מעבר למה שאושר לביצוע במסגרת היתרי בניה 06/283.0 - 06/283.2. היתרים אלו נתקבלו על פי תכנית מתאר 62 (ירושלים), עבור בנין מגורים עם חזית מסחרית לרח' עזה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

1. בחזית המסחרית אושרה סגירת חורף קלה.
2. על גג המבנה דודי שמש המשרתים את הדירות הקיימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הרחבת דיור - תוספת קומה ויחידות דיור ברח' האר"י 4
רחביה, ירושלים

101-0059576

0.591 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב מהדורות

סוג התכנית סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 320300

קואורדינאטה Y 631600

1.5.2 תיאור מקום

מגרש דו מפלסי עם חזית ראשית אחת לכיוון רחוב עזה, עם חזית מסחר במפלס הרחוב, וחזית ראשית שניה הפונה לרחוב האר"י. המפלס הקובע (כניסה ראשית למגורים) הינו מרחוב האר"י.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	האר"י	4	
ירושלים	עזה	31	

שכונה רחביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	מוסדר	חלק	129	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2432	4847		כפיפות	מק/ 5022 א -
25/01/1968	756	1429	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1210. הוראות תכנית 1210 לא תחולנה על תכנית זו.	ביטול	1210
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 -
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 -
21/01/2010	1593	6052		כפיפות	5166 ב -
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62	ביטול	62 -

הערה לטבלה:

בנוסף לתכנית המצויינת, תכנית זו נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז "קרן היסוד", מספר י.פ. 1091, מתאריך 18/5/1964



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רוזנטל גיל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רוזנטל גיל			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1: 100	1		גיל רוזנטל		26/05/2014	נספח בינוי: מחייב לענין גובה קומות, מספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה, מספר יח"ד ונסיונות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	19/05/2014	רוזנטל גיל		26/05/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/05/2014	גיל רוזנטל	ועדה מחוזית	26/05/2014	תשריט מצב מאושר	לא

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



ת.ד. 101
רחביה 4
ירושלים



ת.ד. 101
רחביה 4
ירושלים

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

1.8.1 מגיש התכנית



מנהל תדפיס
21

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	אופיר יהלום	19115		קרית ענבים	(1)		02-5706277		nofesheo@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 177

קרית ענבים

.90833

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אופיר יהלום	19115		קרית ענבים	(1)		02-5706277		nofesheo@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 177

קרית ענבים

.90833

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



מנהל תדפיס
21

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלי ביטון		האר"י 4 אוסטרליה- ישראל בע"מ	שרש	השקד	142	02-5706282		e.bitton.office2@gmail.com
בעלים	רוני דובר	14602		ירושלים	הסורג	2	02-6240242	02-6232914	roni@doverlaw.co.il
בעלים	עדי טלמור		דרך עדן יזמות בסגנון אחר בע"מ	ירושלים	ארלוזורוב	17	02-0000000	02-5610388	aditalmor1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רוזנטל גיל	103255		מסלת ציון	הר יעלה	167	02-9922499		rosengis@zahav.net.il
מודד	מודד	יורי סלונין	1112		בית שמש	(1)		02-9910093		slonin_y@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 600.



מנהל תכנון זמין
מנהל תכנון זמין

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
21 הדפסה

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

הרחבת דיור, תוספת קומה ו-2 יח"ד ברח' האר"י 4, רחביה, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
21 הדפסה

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'
2. קביעת סך שטחי הבניה ל-1,436.69 מ"ר, מתוכם 879.62 מ"ר עיקרי ו-266.03 מ"ר שרות על קרקעי ו-0 מ"ר עיקרי ו-291.04 שרות מתחת לקרקע.

3. תוספת 2 יחידות דיור בהיקף כולל של 238.41 מ"ר שטח עיקרי ו-4.25 מ"ר עבור מרפסת שרות - סה"כ 7 יחידות דיור

4. השלמה של קומה קיימת ותוספת קומת מגורים חדשה על מנין הקומות הקיים - סה"כ 5 קומות מרחי האר"י ו-6 קומות מרחי עזה, מעל 2 קומות מחסנים וחניה (תוספת 2 מקומות חניה בהתאם לתקן).

5. סגירת מרפסת והוספת שטח לדירה קיימת (4) בהיקף של 7.26 מ"ר (קומה 2, מפלס 6.76 +)

6. קרוי מרפסת סלון קיימת בדירה קיימת (4) בהיקף של 6.60 מ"ר

7. הגבהת פיר מעלית קיים למתן שרות ליח"ד החדשה כמפורט בנספח הבינוי.

8. תוספת חדר מכוונות חדש למעלית בהיקף של 7.55 מ"ר שרות טכני

9. תוספת שטח למסחר (מטבח) בהיקף של 13.80 מ"ר

10. קביעת מספר יחידות הדיור ל-7

11. קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת

12. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית

13. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע

14. קביעת הוראות בגין חניה תת-קרקעית

15. קביעת הוראות בגין עצים לשימור

16. קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בניה

17. קביעת הוראות בגין טיפול במי נגר

18. קביעת הוראות בגין הריסות

19. שינוי הוראות בגין קווי בנין כמפורט בנספח הבינוי ובתשריט.



תכנון זמין
21 הדפסה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.591



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
5 יח"ד ע"פ היתרי בניה 06/283.0 עד 06/283.2	7		+2	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים) - התשנ"ב	797.04		+218.7	578.34	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	82.58		+13.8	68.78	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחזים
דרך קיימת	73.21	12.40
מגורים	517	87.60
סה"כ	590.21	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
מגורים ג'	590.21	100
סה"כ	590.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. חזית מסחר (כלפי רח' עזה בלבד)
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר תוספת קומה שישית עבור הקמת 2 יח"ד נוספות, כמפורט בנספח הבינוי. בניה באבן א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. ב. תוספות והשלמות בניה תיעשנה בפרטים, דוגמת וגוון האבן של המבנה הקיים. ג. מידות אבני הפינה לא יקטנו מ- 15X30 ס"מ ד. חשפי הפתחים יבנו באבני זווית מלאות כאשר מימד העומק של החשף לא יפחת מ-15 ס"מ, או בהתאם לעומק החשפים במבנה הקיים. ה. עובי אבני הכרכוב (קופינג) לא ייפחת מ-8 ס"מ. ו. גוון הכיחול יהיה בגוון האבן והכיחול יהיה שקוע בין מישקי האבן. ז. גמר תחתיתם של חלקים זיזיים בבנין כגון מרפסות, גגונים וכיו"ב, יכול שיהיה בבטון חשוף, בטיח חוץ, או במתכת. ח. ניתן יהיה לעצב את הקומה העליונה של הבניינים בין אם היא נסוגה ובין אם לאו באופן השונה משאר הבניין ע"י שימוש באבן בעיבוד עדין יותר משאר הבנין ובפתחים רחבים יותר. ט. תכנון הפתחים / החלונות בבניין יהיה בהתאם לפרטי הבנין הקיים ופתחיו. מעקות וסורגים מעקות המרפסות תיבנה בהתאמה מדויקת לפרטי מעקות המרפסות הקיימות במבנה, כמעקות סורג ממתכת. פרגולות בתוספת למבנה הקיים תותר הקמת פרגולות אך ורק במרפסות המתקבלות מדירוג קומות שטחה של פרגולה לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבנין, או בהתאמה לפרגולות קיימות בעת הבקשה להיתר הבניה.
ב	הוראות בינוי קומות וגובה בינוי מספר הקומות המירבי:

4.1

מגורים ג'

1. הבינוי יתנשא לגובה מירבי של 6 קומות שתימדדנה מפני הכניסה הקובעת למבנה מרח' עזה.
2. הקומה שישית תהה בנסיגה של 2.5 מ' פנימה לכ אורכה מחזית הקומה שמתחתיה, ובהתאם לנספח הבינוי.
3. גובה קומה ברוטו (מרצפה לרצפה) לא יעלה על 3.50 מטר.
4. גובה מעקה בנוי של הגג לא יעלה על 1.30 מ' מפני הבטון.
5. גודל הדירות הנוספות לא יעלה על 160 מ"ר עיקרי.

תוספת בניה על גג בנין משותף

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקני המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.

2. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג, באמצעות חדר המדרגות, לצורך תחזוקת המערכות הטכניות. גישה מחדר המדרגות אל גג שטוח תבנה בממדי אורך ורוחב מינימאליים ובגובה מינימאלי. חדר יציאה אל הגג לא יימנה במספר הקומות המותר.

מערכות טכניות

חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע

מזגנים

בתוספת הבניה לבנין הקיים, לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות האגף/הקומה/הקומות שנוספו. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבנין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוד אקוסטי ע"פ הצורך, או לחלופין תשולבנה בהמשך למסתור המזגנים המרכזי הקיים של הבנין (ראה נספח בינוי).

גז

אספקת הגז ליחידת הדיור החדשה תהה ממרכזות הגז הקיימת בלבד.

חדר מכונות עילי למעלית

במבנה נשוא תכנית זו הותקנה מעלית חשמלית בעת הבניה. לנוכח מגבלות ההסבה של מערכת זו למעלית הידראולית או למעלית מסוג MRL, תותר התקנת חדר המעלית הקיים לגג המבנה הקיים במגבלות הגובה המצויינות בתכנית זו. כמו כן וככל שיתאפשר, יש לשלב את חדר היציאה לגג עם מבנה חדר המכונות של המעלית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2'



תכנון זמין
מונה הדפסה 2'



תכנון זמין
מונה הדפסה 2'

4.1	מגורים ג'
	<p>אשפה ומתקני אשפה</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פתרון עבור מתקן אשפה, בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. מתקן האשפה ו/או הרחבת מתקן אשפה קיים ישולבו בגדר החלקה כך שיוסותרו מעיני העוברים ברחוב.</p> <p>ג. הפתחים של מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד.</p> <p>ד. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות המחלקה לתברואה.</p> <p>שינויים בגדרות קיימות</p> <p>יותר שינויים בגדרות החלקה הקיימות לשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או לנערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בתוספת בניה על גג הבנין הקיים, תותר התקנתם של מערכות קולטי השמש והדודים הקיימים אל גג המבנה החדש. עבור יחידות הדיור שתוספנה לבנין, לא תותרנה הצבת דודי השמש על גג הבנין, אלא הקולטים בלבד. הדודים יותקנו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות.</p> <p>1. בגגות השטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, או תוך הבטחת הצנעתם הסבירה בדרך הקמת קיר מסתור מחופה אבן כחלק מעיצוב הגג.</p> <p>המסתור הבנוי ייסוג לפחות 2 מ' ממעקה הגג בחזית.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט/ נספח הבינוי. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>בשטח החניון הקיים יוכשרו 3 מקומות חניה נוספים ע"פ התקן לטובת הגדלת המבנה ב-2 יחידות דיור נוספות. לצורך כך תותר הרחבת החניון בתוואי קווי הבנין התת קרקעיים כפי שמצויינים בתשריט. ניתן להתקין מעליות / מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>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.</p>
ז	<p>עתיקות</p> <p>התכנית נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז קרן היסוד - ימק"א.</p> <p>א. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.</p> <p>ב. אישור רש' העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רש' העתיקות לפני תחילת העבודות.</p>



4.1	מגורים ג'
ח	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>א. חזית הבנין המסומנת בקוו סגול בתשריט היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה הוראות שניקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ, 1980.</p> <p>ג. יותרו שימושים שאינם מהווים מפגע לבניינים בסביבתם, להבטחת האמור לעיל, תנאי למתן היתר בניה/רשיון עסק הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קבלת אישורם לשימוש המבוקש וביצוע כל הנחיותיהם למניעת המפגע כאמור.</p> <p>ד. חל איסור מוחלט על שימוש בחצרות לצרכי אחסנה או לצרכים אחרים המשמשים את העסק שבחזית הרחוב.</p> <p>ו. חניה - ניתן לפטור שטחים מסחריים אלה מחובת התקנת חניה בתחומי החלקה.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית (עיליים ותת קרקעיים) הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מספר הקומות המצויין בנספח הבינוי ובהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ד. נסיגות הבינוי המצויינות בנספח הבינוי ובהוראות התכנית הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ה. היקף שטחי הבניה המצויין בתכנית זו ונספח חישוב השטחים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>ו. האיסור על הקמת מרפסות זיזיות החורגות מעבר לקווי בנין צדדיים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כל בקשה להיתר בניה בשטח החלקה תכלול בין היתר את הנושאים/מסמכים הבאים:</p> <p>א. תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך ובה סימון מלא של כל פרטי התכנית</p>



תכנון זמין
מונה תדפיסה 21



תכנון זמין
מונה תדפיסה 21



תכנון זמין
מונה תדפיסה 21

4.1	מגורים ג'
	<p>והתבליט בתחום החלקה ובשטחים הגובלים בה במרחק שלא יקטן מ-10 מ' וכל רוחב הדרך שלצד החלקה.</p> <p>ב. הצגת כל חזיתות הבנין כולל התוספת המבוקשת לרבות חזיתו הקדמית של הבנין בצירוף המבנים הקיימים הנמצאים משני צידיו.</p> <p>ג. פריסת חלק הגדר המכיל את גומחת האשפה המותאמת לבקשה לתוספת הבניה, ופריסות הגדרות אשר להן נדרשת התאמה לתוספת מערכות טכניות, גומחות, שעוני מים וכל מתקן טכני אחר.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכלול תאורם של גגונים, מרפסות ומעקות למרפסות, כרכוב גג, סורגים פרגולות וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ה. כל בקשה להיתר תפרט את הפתרונות האדריכליים לקולטי שמש ודודי שמש, למזגנים, למתקני הסקה ולמעליות.</p> <p>ו. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה ע"ג הבנין הקיים תוגש חוות דעת הנדסית, ערוכה בידי מהנדס בנין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של הבנין הקיים.</p> <p>ז. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה ע"ג הבנין הקיים, יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבנין הקיים.</p>
	<p>היתר בניה יינתן ע"פ תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר פתרון החניה המוצע לתוספת הבניה.</p> <p>ג. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון לתוספת הבניה.</p> <p>ד. תאום וקבלת חוות דעת מחלקת תברואה</p> <p>ה. תאום וקבלת חוות דעת הרשות לכבאות והצלה</p> <p>ו. 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 תהינה 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>ז. בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד.</p> <p>ח. שינויים בגדרות קיימות</p> <p>יותר שינויים בגדרות החלקה הקיימות לשם הסדרת גומחות למתקני אשפה או למערכות טכניות אחרות ובלבד שיבוצעו בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
יא	<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול</p> <p>השטח המסומן בתשריט בפיספוס אדום הוא שטח לביטול דרך, כפי שהוגדרה בתכנית 1210. תכנית 1210 (מאושרת) ייעדה שטח זה להפקעה עתידית לצורך הרחבת ציר התנועה ברח' עזה.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מגורים ג'	4.1
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור שימור העצים, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 2 עד 5.</p> <p>2. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>3. בתשריט 6 עצי ברוש מסומנים לשימור. הוראות שימור:</p> <p>חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>4. בתשריט מסומן עץ אילנתה יחיד לעקירה בפניה הצפון מערבית של המגרש.</p> <p>5. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, כתנאי לטופס איכלוס.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוני בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>	<p>יג</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מל	צד-י-ימני	צד-י-שמאלי						מל	מתחת לכניסה הקובעה		מעל הכניסה הקובעה					גודל מגרש כלי	
										שטחי בניה	שרות	עיקרי						שרות
(6) 0	4	4	5	20.1 (5)	11.84	7	41 (4)	243.09	1436.69	323 (3)	82.58 (2)	234.07	797.04 (1)	591	1	מגורים ג'	מגורים ג'	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



מחלקת תכנון
ועירייה

מקלט. מרחב מוגן (%)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
14.45	(7)	1	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) - התשנ"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הכניסה הקובעת לבנין היא מרחי' האר"י.
מפלס ה- 0.00 המוחלט הוא + 777.56 ..
- (2) שטח מסחרי.
- (3) כולל חניון רכב בשטח של כ- 240 מ"ר.
- (4) תכסית על-קרקעית. התכסית התת קרקעית עבור חניון, שטחי מחסנים וגישה אליהם עומדת על 39% מתא השטח..
- (5) גובה עליון מוחלט (נג חדר מכונות מעלית): + 797.66 ..
- (6) חזית מסחרית לרחי' עזה..
- (7) 1. עייף המסומן בתשריט
2. לבנין שתי חזיתות קדמיות.



מחלקת תכנון
ועירייה

6. הוראות נוספות



משרד המבנה
מחוז יהודה ושומרון

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תח"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

6.3 ניהול מי נגר



משרד המבנה
מחוז יהודה ושומרון

רגיל:
ייתרו לפחות 20%-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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

לדרכים וחניות עיליות:

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4 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.

7. ביצוע התכנית



משרד המבנה
מחוז יהודה ושומרון

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	איסור בניה בשלבים	לא תותר בניה בשלבים, כל עבודות הבניה תבוצענה בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות



מגיש התכנית	שם: אופיר יהלום שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 5/6/14	חתימה:
-------------	------------------------------------	--------------------	--------

יזם	שם: אופיר יהלום שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 5/6/14	חתימה:
-----	------------------------------------	--------------------	--------

בעל עניין בקרקע	שם: אלי ביטון שם ומספר תאגיד: האר"י 4 אוסטרליה-ישראל בע"מ 513750489	סוג: בעלים תאריך: 5/6/14	חתימה:
-----------------	---	-----------------------------	--------

בעל עניין בקרקע	שם: רוני דובר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 8/6/14	חתימה: חתימה של רוני דובר, ע"ד רח' השופר, ירושלים
-----------------	----------------------------------	-----------------------------	---

בעל עניין בקרקע	שם: עדי טלמור שם ומספר תאגיד: דרך עדן יזמות בסגנון אחר בע"מ 514295377	סוג: בעלים תאריך: 8/6/14	חתימה: חתימה של עדי טלמור, ע"ד דרך עדן יזמות בסגנון אחר בע"מ 514295377
-----------------	---	-----------------------------	--

עורך התכנית	שם: רוזנטל גיל שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 8/6/14	חתימה:
-------------	-----------------------------------	---------------------------------	--------

