חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13774

שם תוכנית: תוספת קומות, 2 יח"ד ומעלית ברח' אבא חלקיה 11, קטמון, י-ם

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

הפקדה	מתן תוקף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

1. **<u>תיאור התכנית המוגשת:</u>**
תוספת בנייה ושינויים בבניין קיים בן 3 קומות, ברח' אבא חלקיה 11, קטמון, ירושלים.
מבנה מנדטורי בן קומה אחת, אשר נוספו עליו שתי קומות בשנות השמונים.
מוצעת תוספת יח"ד אחת, בת שתי קומות.
בנוסף, על מנת לשפר את איכות הדיור, ולעמוד בדרישות החוק והתקנות,מוצעים שינויים בחדר המדרגות הקיים, כמו כן מוצעת מעלית חיצונית, לשימוש דיירי הבניין (מוצנעת מן החזית).
בתכנית מוצעות 4 מקומות חניה בתחום המגרש באמצעות מכפיל חניה , 2 מקומות עבור תוספת יח"ד , עפ"י תקן חניה ו 2 מקומות נוספים מאושרים בהיתר המקורי.
התוספת תוכננה בהתאמה אדריכלית ובנסיגות, בהתייחס לבניין הקיים.
המבקש הינו הבעלים של כל יחידות הדיור בחלקה למעט יח"ד אחת. הבנייה הינה בשטח שבבעלותו.
2. **<u>רקע תכנוני:</u>**
לבניין קיים היתר בנייה אחד (לתוספת משנות השמונים) שמספרו 26993 (ת.ב 85/236)
תיק הבניין המקורי לא אותר.
על החלקה אינה חלה תכנית כלשהי למעט תמ/62 ותכניות כלליות החלות על כל מרחב תכנון – ירושלים (חנייה, מעליות ותמ"אות).
3. **<u>פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:</u>**
לא אותר כל הליך מינהלתי ו/או שיפוטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת קומות, יח"ד ומעלית ברח' אבא חלקיה11, קטמון, י-ם.
		מספר התוכנית	13774
	1.2 שטח התוכנית		0.554 דונם.
	1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	30.05.15
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	219.940
		קואורדינטה Y	629.745
1.5.2	תיאור מקום		ירושלים, שכ' קטמון, אבא חלקיה 11
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	ירושלים
		שכונה	קטמון
		רחוב	אבא חלקיה
		מספר בית	11

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30005	מוסדר	חלק מהגוש	43	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
5166/ב' - תוכנית חנייה בירושלים ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב', הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: ו שבט התשע שנה לועזית: 21.01.2010
5022- תוכנית מעליות בירושלים ✓	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	עברי: ב' ניסן התשנ"ו לועזי: 22.03.96
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ.687	עברי: י' תמוז התשי"ט לועזי: 16.07.59

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	*21.01.14*	*דן יזרעאלי אדריכל*	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	*1:250*	לא רלוונטי	*1*	21.01.14	*דן יזרעאלי אדריכל*	וועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה, למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, מס' קומות, מס' חניות , הנחיות שימור , גובה מירבי של הבנין וקווי הבניין. למעט קוי הבניין לצורך מרחב מוגן בצד המערבי בקומת הקרקע לדירה מס' 1 בלבד.	1:100	לא רלוונטי	1	21.01.14	*דן יזרעאלי אדריכל*	וועדה מחוזית	

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(*)
לא רלוונטי	פרחים לנאמני	040712473	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	אבא חלקיה 11, קטמון, ירושלים.		050-2265689			

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	פרחים לנאמני	040712473	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	אבא חלקיה 11, קטמון, ירושלים.		050-2265689		

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	לא רלוונטי	מזל לנאמני יחיאל לנאמני אלה שובל מנחם שובל	5062933 3045352 993343 965116	לא רלוונטי	לא רלוונטי	אבא חלקיה 11, קטמון, ירושלים. אבא חלקיה 11, קטמון, ירושלים. אבא חלקיה 11, קטמון, ירושלים. אבא חלקיה 11, קטמון, ירושלים.				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ש ם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	יזרעאלי דן	01129139	8460	לא רלוונטי	לא רלוונטי.	רח' שלומציון המלכה 4, י-ם.	02-6231323		02-6240787	izdan@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	סברי בדארנה		1064	לא רלוונטי	לא רלוונטי.	מושב אבן ספיר 39.		054-4624548	02-6446735	

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

הרחבות דיור בבניין קיים, תוספת יח"ד אחת, שיפור התשתיות הקיימות ושינויים בח' מדרגות. כמו כן, תוספת מעלית לבניין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
2.2.2 קביעת בינוי עבור תוספת יח"ד על 4 יחידות הדיור הקיימות בבניין , סה"כ 5 יח"ד.
2.2.3 תוספת 2 קומות בנוסף על שלוש קומות קיימות , סה"כ 5 קומות.
2.2.4 תוספת מעלית לבניין הקיים בחזית מערבית.
2.2.5 קביעת היקף שטחי הבניה לסך 772.87 מ"ר, מתוכם 673.09 מ"ר – שטח עיקרי ו- 99.78 מ"ר – שטחי שרות.
2.2.6 קביעת הוראות למתן היתר בניה.
2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/העתקה.
2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסת גדר ומעקה קיימים.
2.2.9 קביעת הוראות בגין חזיתות הבניין לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם.	0.554 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	*432.55*	*+240.54*	673.09		מצב מאושר ע"פ היתר מס' 26993
	מס' יח"ד	4	+1	5		

3. טבלאות יעודי קרקע,תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים			
			הכיסוי	תוספת לשימור	שמור לשימור	שמור להשתקמה
אזור 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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	554.00	100%	⇦	אזור מגורים ב'	554.00	100%
סה"כ	554.00	**100%**		**סה"כ**	554.00	**100%**

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	**שם ייעוד: מגורים ב'**
4.1.1	**שימושים**
א.	מגורים
4.1.2	**הוראות**
א.	<u>הוראות בינוי:</u> 1. תותר תוספת 2 קומות בנסיגות מקונטור הבניין הקיים לשם יצירת יח"ד אחת ב- 2 מפלסים. 2. תותר תוספת מעלית בחזית מערבית, הכל כמסומן בקו אדום בנספח הבינוי. 3. תתאפשר גישה חופשית אל גג הבניין לכלל הדיירים כמצוין בנספח מס' 1. 4. תותר סגירת מרפסות קיימות בבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות, בחומרים אחידים בתאום עם מהנדס העיר. 5. תינתן גמישות בעניין קוי הבניין בחצר דירה 1 (ע"פ נספח בינוי) הפונה לכוון מערב לצורך קבלת היתר להקמת מרחב מוגן בלבד.
ב.	<u>תנאים למתן היתר בנייה בשטח:</u> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר, או מי מטעמו, וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו. התכנון יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני האשפה, 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 בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור אגף תושי"ה.
ג. תנאים למתן היתר בניה	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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
ד.	<u>חנייה:</u> 1. מקומות החנייה הנדרשים ע"פ תקן, יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. חניה תתאפשר רק עפ"י המיקום המסומן בנספח הבינוי באמצעות 2 מכפילי חניה / מתקן תכני, כמסומן בנספח הבינוי 3. ביטול חניה מאושרת בתחום התכנית ובמקומה חניה בחזית הבניין.
ה.	<u>גריסת פסולת בנייה ופינויה:</u> באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

ו.	חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ז.	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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ח.	מתקני תקשורת: 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.
ט.	החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע: במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.
יא.	עצים לעקירה/שימור/העתקה: א. העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. מודגש בזאת כי לא תותר כל עבודת חפירה ו/או שינוי מפלס במרחק הקטן מ-3 מ' מהיקף גזעי העצים. כתנאי לקבלת טופס איכלוס יבדוק נציג מחלקת הגננות את העצים וחיבורם למערכת השקיה. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 2. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים. 3. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גנן מקצועי. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם. 4. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת שלושה עצים חלופיים גודל 9/, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום.

יב.	<u>חיזוק מבנים – תמ"א 38 :</u> למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ,עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 2. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים ,יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
יג.	<u>הריסה:</u> הגדר והמדרגות המסומנות בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה . תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.
יד.	<u>סטיה נכרת:</u> 1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. למעט האמור בהוראה 4.1.2 א5 (גמישות למרחב מוגן לדירה מס' 1) 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח יהיה 18.52 מ"ר הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. מיקום החניה יהיה כפי המסומן בנספח הבינוי , וכל סטיה ממנו תחשה כסטיה נכרת. 5. הנסיגות בקונטור הבניין ב 2 הקומות העליונות נמוצעות הינן מחייבות , סטיה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת. <u>שלבי ביצוע:</u> השלבים המצוינים הינם מחייבים , סטיה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת.
טו.	<u>הוראות שימור / חזיתות לשימור</u> א. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור. ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ד. במקרה של תוספת לבנין: תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין , יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. במקרה של חזית לשימור: א תסומן החזית לשימור במלואה כולל עובי הקירות וכולל הנישות הפנימיות. ב. אין לאפשר הריסת החזית ואין לאפשר הפיכת החזית לקיר דק. רכיבי מבנה קיימים יושארו: חלונות/ דלתות מעץ וברזל, סורגים, מעקות, פירזולים.

	במקרה של טיפול במבנה לשימור עם תוספת בניה: יש להראות פרטי הפרדה בין החדש לישן כולל פרט הפרדה בין חדר המדרגות והמעלית לבניין , ובתאום יחידת השימור. כמו"כ בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבניין המקורי. מאחר ולא יתאפשר יותר לנקות את קירות האבן המקוריים בניקוי חול הרסני, תידרש בחירת אבן שתתאים לגוון האבן שעברה התיישנות/ פאטינה. יש להראות פרט אחיד מחייב וכך שהחלונות ימוקמו בחתך הפנימי שח החזית ובתאום יחידת השימור. הכל יעשה בתאום עם יחידת השימור בעריית ירושלים , יש לבחון אפשרות הנמכת הגדר לגובהה המקורי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	עיקרי מרפסות	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	001	554.00	601.69	71.40	80.87	0	18.91	772.87	139.5	34.95	5	2.77	17.55	5	כמצויין בתשריט			0

הערות לטבלה:

1. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לא כולל שטחי חנייה מקורה וכן כולל שטחי מרחבים מוגנים, (מחושבים כשטחים עיקריים), בהתאם לדרישות התקן. למעט דירת קרקע מערבית (דירה מס 1 בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1) בה ניתן יהיה להוסיף שטחי מרחב מוגן בשלב היתר בניה.
2. גובה הבניין הינו גובה רצפת הגג , מעבר לגובה זה יותרו מתקנים טכניים ומעקה גג תקני.
3. השטחים העיקריים עבור המרפסות הינם עבור מרפסות בלבד. לא יותר ניוד שטחים אלו לשטחי בניה אחרים וכל סטיה מסעיף זה תחשב סטיה נכרת מתכנית.

6. הוראות נוספות

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

7. ביצוע התוכנית

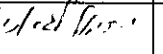
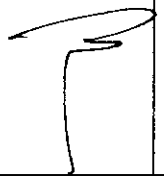
7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורר.

8. חתימות

	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	פנחס לגאמי	040712473			31.5.15
יזם בפועל (אם רלבנטי)	פנחס לגאמי	040712473			31.5.15
בעלי עניין בקרקע	*מזל לגאמי*	*5062933*			31.5.15
	יחיאל לגאמי	3045352			31.5.2015
	אלה שובל	993343			
	מנחם שובל	965116			
עורך התכנית	דן יזריעאלי - אדריכל	01129139			31.05.15