

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0136804

הרחבת יח"ד ברח' יהושע בן נון 28, המושבה היוונית, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' 101-0136804
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 18/2015 ביום 18/11/15
 יו"ר הועדה
 מנהל העיר

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
הרחבת יח"ד קיימות ברח' יהושע בן נון 28, המושבה היוונית, ירושלים.
התכנית המוגשת מיועדת להרחבת יח"ד קיימות וכן לתוספת קומה במפלס +10.00, מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יח"ד קיימת במפלס עליון קיים + 6.85.
בשטח התכנית קיימות כיום 6 יחידות דיור.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע מתאר ירושלים 62 שקיבלה תוקף בתאריך 16/07/1959.
יעוד החלקה - אזור מגורים 1.
הבניין הקיים נבנה לפי היתר בניה מקורי לפני כ-60 שנה.
לפי היתר בניה מקורי נבנה בניין בן קומה אחת גבוהה. (בארכיב עיריית ירושלים אין היתר בניה מקורי). הבניין המקורי נבנה עבור שתי יח"ד, עם כניסה ליח"ד מס' 1 דרך חדר מדרגות וכניסה ליח"ד מס' 2 עם כניסה נפרדת. במסגרת התכנית החדשה מתוכננת כניסה נפרדת גם ליח"ד מס' 2, וזאת בגלל הרצון לשמור על סימטריה וכן בגלל הרצון לפצות יח"ד זו על כך שלאחר תכנון המעלית בתוך חדר המדרגות קיים, הכניסה לדירה מס' 2 לא תהיה נוחה.
בנוסף לכך התקבלו בבניין היתרי בניה: 63/359.2, 63/359.2, שהתקבלו בין השנים 1964-1966.
ניתן לראות בחזיתות הבניין את ההבדלים בין הבניה מקורית לבין תוספות הבניה שהתקבלו בבניין (סוג האבן, גובה שורות האבן, אבנים מיוחדות מעל החלונות הקיימים).
במסגרת התכנית החדשה, הקומה החדשה מתוכננת מאבנים כדוגמת האבן בבניין המקורי.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
בבניין קיימות עבירות בניה, בעיקר ביח"ד מס' 1 שצירפה לשטחה את השטחים מתחת לדירה, וכן סגירת מרפסות בחזית הצפונית.
לפי הנתונים שהתקבלו במחלקת מידע, לא רשומות עבירות בניה ואין הליכיים משפטיים.
במסגרת התכנית אנו מבקשים הכשרת עבירות בניה קיימות.
בחלקה קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יח"ד ברח' יהושע בן נון 28, המושבה היוונית, ירושלים.

מספר התכנית 101-0136804

1.2 שטח התכנית 0.640 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 12, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220401 קואורדינאטה X

629769 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור מגורים בשכונת המושבה היוונית, ירושלים.

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	יהושע בן נון	28	

שכונה המושבה היוונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30004	מוסדר	חלק	84	

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד בלצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			דוד בלצקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	15/11/2015	דוד בלצקי	ועדה מקומית	15/11/2015	נספח מס' 1	לא
טבלת שטחים	מחייב	1:200	1	15/11/2015	דוד בלצקי	ועדה מקומית	15/11/2015	נספח מס' 2	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		15/11/2015	דוד בלצקי	ועדה מקומית	15/11/2015	נספח מס' 3 גליון: 1	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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	לאה ולדמן גלבנד			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לאה ולדמן גלבנד			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נעמי באום			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	ראובן באום			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	מרדכי גלבנד			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	לאה ולדמן גלבנד			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	דוד חביב			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	ויקטוריה דניס חביב			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	גדעון יחזקאלי			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	יפה יחזקאלי			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	מירב כהן			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	ניסים כהן			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	יהודה עובדיה			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il
בעלים	מרים עובדיה			ירושלים	יהושע בן נון	28	072-2121107		beletsky@012.net.il

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	דוד בלצקי	45834		ירושלים	פורת לאה	19	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	mcimad@meimad-r.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח

מונח

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

תוספת קומה ואגף לשם הרחבת יח"ד קיימות ברח' יהושע בן נון 28, המושבה היוונית, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה בבניין שברח' יהושע בן נון 28, בהתאם לנספח הבינוי, וכמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה הקיימת בבניין.
 - ב. קביעת בינוי לשם תוספת אגף מערבי לבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בחזיתו המערבית של הבניין.
 - ג. התרת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת קרקע, בהתאם לקיים בשטח.
 - ד. קביעת בינוי לתוספת מחסנים בקומת המרתף.
 - ה. קביעת בינוי לתוספות בניה ולתוספות מרפסות בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, ובהתאם לקיים בשטח.
- ו. קביעת בינוי לתוספת מעלית לבניין, והתרת הפיכת בור מים למחסן בקומת המרתף.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1027.26 מ"ר סה"כ מתוכם 808.41 מ"ר שטח עיקרי, 218.85 מ"ר שטח שירות.
4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים, לתוספות כאמור.
5. הגדלת מספר הקומות המירבי מ 3 ל 4 קומות מעל מפלס +0.00 ולקומה אחת מתחת למפלס +0.00.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.64
------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
מאושר לפי היתר 63/359.2	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר לפי היתר 63/359.2	808.41		+313	495.41	מ"ר	מגורים (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 ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	640	100
סה"כ	640	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	633.43	100
סה"כ	633.43	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו 2 ובכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת קומה חלקית, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה הקיימת של הבניין.</p> <p>2. תותר תוספת אגף מערבי לבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בחזיתו המערבית של הבניין.</p> <p>3. תותר הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף, לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת בקומת הקרקע מעליה ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>4. תותר תוספת מחסנים בקומת המרתף.</p> <p>5. תותרנה תוספות בניה ותוספות מרפסות בקומת הקרקע ובקומה א ו ב ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>6. תותר תוספת מעלית לבניין, ותותר הסבת שטח של בור מים למחסן בקומת המרתף.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>קווי הבניין המירביים לתוספות כאמור יהיו כמסומן בקו נקודה בצבע אדום בתשריט ובקו שתי נקודות בצבע אדום בתשריט למרפסות.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים וקווי הבניין המירביים.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן ובנספח מס' 2.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מס' יחידות הדיור המירבי בבניין הוא 6 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור לבניין, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית 136804 זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא תותר הריסת הבניין המוגדר בנספח מס' 1 כבניין המקורי עם הוראות בינוי מיוחדות.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין כאמור, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, למעט השינויים המוצעים בתכנית זו והמפורטים בנספח מס' 1.</p> <p>ג. יש לפרק תוספות בניה מאוחרות שנבנו ללא היתר כולל מרפסות שנסגרו, סככות, הצללות וכו'.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ד. יש לשמור על הפרופורציות הקיימות בחזיתות המקוריות כולל מיקום פתחים, גודלם, גודל מרפסות וכו'.</p> <p>ה. מיקום ממ"דים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות.</p> <p>ו. יש להסיר מחזיתות המבנה תשתיות למיניהן כגון מזגנים, צנרת וכו' ולהסדירן בצורה מוצנעת.</p> <p>ז. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על חלקי המבנה המקורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה הקיים ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>ח. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה.</p> <p>ט. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>י. תוספת בניה לבניין המקורי תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. י"א. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבניין תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיווטים שונים וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ח	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, מיועדים להריסה, ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>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.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. בניית המרפסות בחזית המזרחית של מפלסים 3.70 + ו 6.85 + תבוצע בהינף אחד. כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
י	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. מרפסות מוצעות שאינן מעל מרפסות שקועות קיימות, תיבנה מבטון בגובה מינימלי עם מעקה אופקי כפרט מנתק בין סגנון המרפסות הקיים לתוספות החדשות, הפרזול יהיה מודגש אופקי וסא אנכי.</p>
יא	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא השטח, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. הכנת תיק תיעוד מלא ואישורו ע"י המח' לשימור בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תיאום היתר הבניה עם מח' השימור וקבלת אישורה לני"ל. פרטי עיצוב אדריכלי כגון סוג האבן ועיבודה, פרטי בניין וכדומה יתואמו עם מח' השימור לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6. פרוק תוספות בניה מאוחרות לשינויים של שנות השישים ושאין תואמות המבנה המקורי.</p> <p>7. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזיתות החיצוניות של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי פנים.</p> <p>8. ראה סעיף קטן ה' לעיל.</p>
יד	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. 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.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>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).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
טו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והכניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט באדום הינם עצים המיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה כלשהיא בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, יעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המח' לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר, עצים בוגרים חדשים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובאישור המח' לשיפור פני העיר.</p>
טז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח 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).</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (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	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(1)		1	4	14.45	9.37	6	35.71	160.51	1027.26	158.85	73	60	735.41	640	1	מגורים ב'	מגורים

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)	1	מגורים	מגורים ב'

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד. מודגש בזאת כי בניית המרפסות בחזית המזרחית של מפלס +3.70 ומפלס +6.85 תבוצע בהינף אחד - ראה סעיף 4.1.2 (ט'-5).	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: לאה ולדמן גלבנד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 4.1.16 חתימה: א.כ.
זים	שם: לאה ולדמן גלבנד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 4.1.16 חתימה: א.כ.
בעל עניין בקרקע	שם: נעמי באום שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6.1.16 חתימה: נעמי באום
בעל עניין בקרקע	שם: ראובן באום שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6.1.16 חתימה: ראובן באום
בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי גלבנד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 4.1.16 חתימה: מ.ג.
בעל עניין בקרקע	שם: לאה ולדמן גלבנד שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 4.1.16 חתימה: א.כ.
בעל עניין בקרקע	שם: דוד חביב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ויקטוריה דניס חביב שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גדעון יחזקאלי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 8.1.16 חתימה: ג.י.
בעל עניין בקרקע	שם: יפה יחזקאלי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 8.1.16 חתימה: י.י.
בעל עניין בקרקע	שם: מירב כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: מ.כ.

שם: ניסים כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יהודה עובדיה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 8.1.16 חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מרים עובדיה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: דוד בלצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: דוד בלצקי 4583	עורך התכנית