

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0663641

בית ראובן, בקעה - החזרת ייעוד הבית למגורים, שימורו, והוספת קומות



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/02/2020

לאשר את התוכנית

10/11/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הבית המוכר כיום כ"בית ראובן" נבנה במקור בשנות ה-30' כבית מגורים, ושימש ככזה עשרות שנים. בתחילת שנות ה-90 שונה ייעוד המגרש ממגורים לשטח עבור מוסד מאחר ושימש בפועל כמוסד סיעודי לטיפול בקשישים.

במהלך השנים בהן שימש כמוסד סיעודי נוספו למבנה תוספות רבות שנועדו לנסות ולהתאימו לשימוש ולתקנים המשתנים הנדרשים לשימוש זה. תוספות אלה פגעו קשות במבנה ובחזותו מחד, ומאידך לא הצליחו להתאימו לדרישות העדכניות ואף פגעו בתפקודו.

כיום המבנה איננו כשיר לשמש כמוסד סיעודי ברמה הנדרשת ונדרש לפנותו.

מטרת התכנית היא להשיב למבנה את ייעודו המקורי כבית מגורים, לנקות את התוספות ולשחזר את מראהו המקורי, לחזק אותו נגד רעידות אדמה, תוך הוספה של חניה תת-קרקעית וקומות מגורים באופן השומר על אופיו המקורי של הבית, אך תוך עדכונו לעת הנוכחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית ראובן, בקעה - החזרת ייעוד הבית למגורים, שימור, והוספת קומות

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0663641 מספר התכנית

1.148 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220870
	קואורדינאטה Y	629620

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ראובן	12	

שכונה גאולים (בקעה)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30015	מוסדר	חלק	62	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



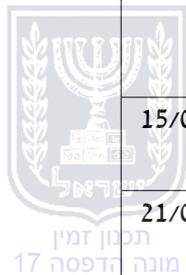
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו מחליפה את תכנית 3770 בתחומה	החלפה	3770
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/11/2005	649	5464	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ 10227 ומבטלת אותה	החלפה	מק/ 10227



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז קלפר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז קלפר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 45 01/10/2020	ארז קלפר	01/10/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 49 05/07/2018	אהוד קראוס	04/07/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	אהוד גלבוע		גירוולם רזינדס א.א. בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	35	03-7326616		gilboa@top notchcapital .com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	ארז קלפר	28766086	קלפר אדריכלים	גבעת שמואל	גוש עציון	11	03-3725766		office@klapp er.co.il
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס מדידות ורישום מקרקעין בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	Photocad@kr aus-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שינוי ייעוד המבנה למגורים ותוספת קומות לשם תוספת יח"ד תוך שימור מעטפת המבנה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד המגרש משטח למוסד לאזור מגורים ב'

ב. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע

ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

ד. קביעת בינוי בגובה 4 קומות (+ חדר יציאה לגג) מעל קומת חניה תת-קרקעית

ה. קביעת הוראות לשימור

ו. קביעת קווי בניין

ז. קביעת מספר יח"ד בבניין ל-9 יח"ד

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה

ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/לעקירה

י. קביעת תכנית בינוי

י"א. קביעת הוראות לבינוי ולעיצוב אדריכלי

י"ב. קביעת הוראות לפיתוח השטח

י"ג. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

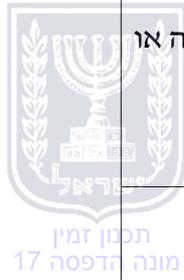
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	1,148	100
סה"כ	1,148	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,148.64	100
סה"כ	1,148.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>(1) קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט</p> <p>(2) קו הבניין בצבע האדום הינו קו בניין עבור המבנה הראשי ובתחומו מותרות תוספות הבנייה למבנה זה הן מעל הקרקע והן מתחתיה.</p> <p>(3) קו הבניין בצבע התכול הינו קו בניין עבור מבנה העזר הקיים. הוא נועד לצורך סימון קו בניין עבור המבנה הקיים המיועד לשימור ובתחומו חל איסור על תוספות בנייה מעל למבנה הקיים. כן מותרת בתחומו חפירה ובנייה של מרתף חניה בתת-הקרקע.</p> <p>(4) קו הבניין התת-קרקעי מסמן אזורים בהם ניתן להרחיב את קומת המרתף מעבר לתחומי קווי הבניין הרגילים, והינו עבור שטחי בנייה הממוקמים במלואם מתחת לפני הקרקע</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>(1) תוספות הבנייה המאוחרות שנוספו לבניין יוסרו כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>(2) תוספות הבנייה המוצעות יבוצעו בחיפוי אבן, תוך שמירה על ההוראות הבאות:</p> <p>(א) הבנייה תהיה באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, התואמת ככל האפשר את אבן הבניין המקורי. הבנייה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.</p> <p>(ב) כחלק מהיתר הבנייה יצורפו פרטים בקני"מ 1:10 של פרטי קירות ופתחים אופייניים, קצה מעקה אבן וכד'</p> <p>(ג) אבני פינה, הן בפינות הבנין והן בחשפי הפתחים, יהיו ברוחב של 15 ס"מ לפחות</p> <p>(ד) אבני קופינג במעקות הבניין, בקצה מעקה הגג ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>(ה) השלמת מקטעי גדר חסרים או פירוק ובנייה מחדש של קטעי גדר שידרשו שיקום ו/או חיזוק ייעשו בהתאם לגובה ולמאפייני הגדר הקיימת.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מרפסות זיז:</p> <p>(1) בבניין קיימות 4 מרפסות זיז לשימור בקומה א'. מרפסות זיז חדשות יותרו בקומות ב' ו-ג' בהתאם לעמודת שטחי המרפסות בטבלה 5.</p> <p>(2) פרטי המרפסות יתואמו עם יחידת השימור בעיריית ירושלים, כך שיתאימו לאופיו של הבניין.</p> <p>(3) תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. שטחים אלה מיועדים להקמה של מרפסות זיז בלבד.</p> <p>(4) כל מרפסות הזיז שבבניין, הן הקיימות לשימור והן חדשות, יישארו פתוחות, ותאסר סגירתן במסגרת "סגירת מרפסות".</p>
ד	<p>גגות</p> <p>(1) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי-שמש כחלק אינטגרלי תכנון הגג או המעקה</p> <p>(2) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
ה	<p>חניה</p> <p>(1) פתרון החניה יהיה תת-קרקעי בתחום שטח החלקה. לא תותר חניה בתחום החלקה בחזית</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>הבניין הפונה לרחוב.</p> <p>(2) החלק הנמוך של רמפת הירידה לחנייה תתוכנן עם קירוי מגוון לטובת שמירה על מרחב מגוון מירבי, ותכסית מצומצמת ככל האפשר של רמפת הירידה החשופה.</p> <p>(3) גובה תקרת החנייה יהיה מינימלי בהתאם לתקן הנדרש.</p> <p>(4) תקן החניה יהיה מופחת בהתאם לנדרש עבור מבנה לשימור.</p>
ו	<p>שימור</p> <p>הבניינים המסומנים בתשריט בסימון "מבנה לשימור" הם בניינים המיועדים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>(1) לא תותר הריסתו של בניין לשימור</p> <p>(2) לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, באלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין המקוריים הקיימים בו, לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>(3) החזיתות המקוריות של המבנה הראשי הפונות אל הרחובות המצרניים תישמרנה. לא תותר הריסתן ואין לאפשר הפיכת חזיתות אלה לקירות דקים, אלא לצורך שתילה של עמודים בודדים בתוכן לצורך חיזוק המבנה ולנשיאת תוספת הבינוי. תותר תוספת בינוי בחזית האחורית בלבד, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>(4) תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.</p> <p>(5) תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת תיק תיעוד ליחידת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>(6) תנאי לקבלת היתר בנייה לתוספות הבינוי כאמור יהיה התחייבות לעבודה בתאום ובפיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>(7) חומרי הבניה לקירות חיצוניים בתוספות הבינוי יהיו כדוגמת הבנייה הקיימת. סוג האבן והגוון שלה, סוג הסיתות וגוון הכיחול יבוצעו בהתאמה לאלו שבבניין המקורי וע"פ המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>(8) הגדרות הקיימות בחלקה יישמרו וישוקמו ע"פ פרטי הגדר המקוריים. תותר פתיחת הגדר עבור כניסה לחנייה, ביתן אשפה וארונות שרות. בכל הפתחים בגדר יותקנו שערים משבכת ברזל, התואמים את אופי הבניין.</p> <p>(9) חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה יהיה ניקוי חזיתות הבניין, הסרת כל התוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, והטמנת כל מערכות התשתית בתוך קירות המבנה או בתת-הקרקע.</p>
ז	<p>הריסות ופינויים</p> <p>(1) מבנה/גדר המסומנים בסימון להריסה הינם מיועדים להריסה, וייהרסו כחלק מהיתר הבניה או היתר החפירה הראשון בתחום התכנית.</p> <p>(2) תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>(1) קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הסמוך לו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002</p> <p>(2) גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי, למעט גמישות של +/- 50 ס"מ הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002</p> <p>(3) נסיגות הבינוי בקומות הנוספות, כמפורט בנספח הבינוי הינן מחייבות וכל סטייה מנסיגות אלה</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002</p> <p>(4) הוראות השימור כמפורט בתת-סעיף ג' לפרק 4.1.2 הינן מחייבות ואי-קיומן תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002</p> <p>(5) מפלסי הפיתוח המחייבים המופיעים בנספח הינם מחייבים וכל סטייה מהם מעבר ל+/- 10 ס"מ תחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002</p> <p>(6) מספר הקומות כמצויין בטבלה שבסעיף 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002</p>
ט	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, אשר בה יסומנו הפרטים המפורטים להלן, ובהתאם להוראות הבאות:</p> <p>(1) שטח המגרש הפנוי (שאינו תפוס על-ידי הבנייה) יהיה מגונן, ופנוי מכל ריצוף שהוא לפחות ב-30% משטחו. 70% מהשטח הפנוי בחזית המבנה הפונה לרחוב יגונן.</p> <p>(2) במסגרת פיתוח השטח יינטע לפחות עץ בוגר אחד לכל יחידת דיור נוספת בחלקה.</p> <p>(3) בבקשה להיתר בנייה תסומן פריסת הגדר מסביב לחלקה עם סימון מפלסי הקרקע הקיימים והסופיים שמשני צידי הגדר, וגבהי הגדר.</p> <p>(4) לתכנית הפיתוח תצורף תכנית עם חישוב שטחי הריצוף, החניה והגינון.</p> <p>(5) תנאי לקבל אישור איכלוס למבנה יהיה השלמת הפיתוח בהתאם להוראות הנ"ל.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>(1) תנאי לקבלת היתר איכלוס למבנה יהיה השלמת הפיתוח בהתאם להוראות בסעיף "פיתוח סביבתי" בפרק זה.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>(1) העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצבע אדום מיועדים לשימור.</p> <p>(2) תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות, הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>(3) תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקות עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.</p> <p>(4) תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ובפיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על-ידי מחלקת הגננות של עיריית ירושלים, ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי ונטיעה של עצים חלופיים.</p> <p>(5) העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שייעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם עצים חדשים בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי			שרות	עיקרי
84	(4)	(5)	(4)	(4)	4	14.8 (3)	9	45	2342	(2) 508	190	(1) 200	1444	1148	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם 6 ממ"דים (12 מ"ר כ"א) בשטח כולל של 72 מ"ר.

(2) * מתוכם שלושה ממ"דים (מחושבים לפי 12 מ"ר כ"א) שטח כולל של 36 מ"ר.

(3) הערך $14.83 = 759.33$ מ' מעל פני הים, מתייחס לגובה פני הגג. מעל גובה זה יותר חדר מכונות, חדר יציאה לגג ומעקה בנוי בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(4) ע"פ תשריט.

(5) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
	יש להותיר לפחות 20% 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).
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100</p> <p>ב. תיאום 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 סלולאריים), 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>ג. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת-הבניין ע"י בעל היתר הבנייה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה, אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>ד. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>ה. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ו. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר חפירה ו/או היתר בניה ותחילת עבודות פיתוח הינו גידור עצים לשימור ואתרי עתיקות לשימור וזאת בקוטר היקפי של 3 מ' לכל הפחות. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור/אתר עתיקות, יובטח במסגרת היתר הבנייה ובהתאם לסמכויות הקבועות החוק כי העץ/האתר לא יינזקו.</p>
6.4	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו עד שלוש שנים מיום אישורה.
ככל שהתכנית לא תמומש בתוך פרק זמן של שלוש שנים, תוקפה יפקע והמצב התכנוני ישוב להיות כפי שהיה טרם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17