

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המרחבית

15.02.2007

נתקבל

תיק מס'

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 13864
שם תוכנית: תוספת קומות לבניין קיים ברח' ההסתדרות 7 ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

שם התכנית: תוספות בניה לבניין קיים ברח' ההסתדרות 7 ירושלים.
 הבניין הנדון נמצא בפינת הרחובות ההסתדרות ובן יהודה, בלב המע"ר ובתחום מערכת המדרחובים של מרכז ירושלים.
 הבניין נמצא בגוש 30049 חלקה 52.
 על החלקה חלה תכנית המתאר לירושלים מס' 62, ייעוד שטח החלקה המוגדר בה הוא איזור מסחרי.
 לגבי האיזור כולו (הדלתון) קיימת תכנית בהכנה מס' 9358 לפיה ייעוד השטח של החלקה הוא שימושים מעורבים.

הבניין הקיים הוא בן שתי קומות – קומת קרקע מסחרית, וקומה א' המיועדת למגורים/מסחר. הבניין בנוי בקו בניין 0 כל חזיזותיו.
 התכנית מציעה תוספות בניה של 6 קומות והתאמת ח. המדרגות לתוספת מעלית פנימית. מס' קומות סופי מתוכנן הוא 8 קומות, גובה הבניין תואם את המתוכנן בתכנית 9358. מס' יח"ד הסופי המתוכנן הוא 6 יח"ד יחידה אחת לכל קומה למעט היחידה העליונה המתוכננת על שתי קומות.
 קומת הקרקע הקיימת והמתוכננת היא קומת מסחר. הבניה תבוצע בהינף אחד.

התכנית קובעת פטור מהתקנת מקומות חניה ליח"ד מתוכננות, זאת בשל מיקום המבנה בלב המדרחוב של ירושלים, בשל גודלה המזערי של החלקה, ובשל אילוצים הנגרמים משטח כל קומה וממידות ח. מדרגות קיים שאינם מאפשרים תכנון ייעודי קרקע אחרים לבניין אלא מגורים בלבד.

התכנית מוגשת ע"י בעלי קומה א' וקומת הגג של החלקה, שהם גם בעלי זכויות הבניה, כאשר קומת הקרקע המסחרית של הבניין בבעלות נפרדת.

עורך התכנית: יואל בר-דור אדריכל, ביקסון בר-דור אדריכלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספות קומות לבניין קיים ברח' ההסתדרות 7,
ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

13864

מספר התוכנית

78.40 מ"ר (מדוד)

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

20.1.12

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

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 לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220660 קואורדינטה X
632075 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: מרכז העיר, פינת הרחובות ההסתדרות-בן יהודה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית מרכז העיר ההסתדרות 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק מהגוש	52	235, 231

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 – תכנית המתאר לירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר מס' 62	י.פ. 687	16.7.59 י' תמוז התשי"ט
2513	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות של תכנית 2513 ממשיכות לחול.	י.פ. 2797	25.3.82
2513 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות של תכנית 2513 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 3565	12.6.88
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית 5022 והוראותיה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22.3.96
5022 א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית 5022 א' והוראותיה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4875	30.1.00
5166 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות של תכנית 5166 ממשיכות לחול.	י.פ. 6052	21.1.10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ביקסון בר-דור אדר'	20.1.12	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית	ביקסון בר-דור אדר'	20.1.12	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	הוועדה המחוזית	ביקסון בר-דור אדר'	20.1.12	1	לי"ר	1:100	מנחה חלקית*	נספח הבינוי נספח מס' 1

*מחייב במס' קומות, גובה הבניין, קווי הבניין (קו בניין וקו בניין למרפסות זיז), שטחי הבניה ומס' יח"ד.

כמו כן מחייב לעניין מבנה אופייני בתוך מרקם לשימור, ולנושא שלבי ביצוע כמפורט בסעיף 7.
 כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
			054-3355670		רח' יוסף לוריא 5 ירושלים				אלטרץ גבריאל	59803890	
			054-4671381		ת.ד. 111 מושב מטע ד.ג. הרי יהודה				צח שמחה	57206039	

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
									לי"ר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר
								עגיא אניטה	8552564		
								ספיר מרים	4590956		
								מלכין לוי עמוס	51815926		
								ספיר מאירי	5727513		
		054-3355670		רח' יוסף לוריא 5 ירושלים				אלטרץ גבריאל	59803890		בעלים
		054-4671381		ת.ד. 111 מושב מטע ד.ג. הרי יהודה				צח שמחה	57206039		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
bikson@017.net.il	02-6790626		02-6785341	רבדים 13 ירושלים			07326	000075663	בלקסון בר-דור אדרי		אדריכל
murch@bezeqint.net			077-9630239	רח' העצמאות 16/35 אשדוד			959		מורטוב אלכס		מודד
											עורך ראשי
											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	מונח
לי"ר	לי"ר
הגדרת מונח	

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**

תוספת בניה של 6 קומות מעל שתי קומות קיימות בבניין ותוספת 5 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי ייעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר.
2.2.2	קביעת השימושים בשטח למסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומות שמעליה.
2.2.3	קביעת שטחי הבניה המרביים בחלקה ל-570.00 מ"ר, מתוכם 455.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-115.00 מ"ר שטחי שרות.
2.2.4	הגדלת מסי הקומות מ-3 קומות (2 קיימות) ל-7 קומות מעל קומת מסחר. סה"כ 8 קומות.
2.2.5	קביעת מסי יח"ד המרבי ל-6 יח"ד.
2.2.6	קביעת קווי בניין לתוספות בניה כאמור.
2.2.7	קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
2.2.8	קביעת שלבי ביצוע למימוש תכנית.
2.2.9	קביעת הוראות לאישור תצ"ר לצורך תיקון שטחים וגבולות.
2.2.10	קביעת הוראות לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.0784
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
*לפי תכנית מתאר ירושלים מס' 62. סה"כ 150% באזור מסחרי לשני השימושים יחד		60.0	+ 348.50	106.50	מ"ר	מסחר
		395.00				מגורים
		6	5	1	מס' יח"ד	

הערות:
 בפועל קיימים בחלקה 137.00 מ"ר שטחים עיקריים, אין היתר בניה לבנין ואין בנתונים לגבי הקיים בשטח משום אמירה סטטוטורית.
 בכל מקרה של סתירה בין טבלה זו לנתוני טבלה 5 – זכויות והוראות בניה – גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לי"ר	1	מגורים מסחר ותעסוקה	
	לי"ר	2	דרך מאושרת	
	לי"ר	3	מדרחוב/דרך קיימת או מאושרת	

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	אחוזים	מ"ר
90.60%	71.00	90.60%	71.00
6.60%	5.20	6.60%	5.20
2.80%	2.20	2.80%	2.20
100%	78.40	100%	78.40

⇩

אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
90.60%	מגורים מסחר ותעסוקה	90.60%	אזור מסחרי
6.60%	דרך מאושרת	6.60%	דרך מאושרת
2.80%	יעוד עי"פ תביע מאושרת אחרת	2.80%	מדרחוב/דרך קיימת או מאושרת
100%	סה"כ	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	מגורים בקומות שמעל קומת הקרקע
ב.	מסחר בקומת הקרקע בלבד.
4.1.2	הוראות

- 1 עיצוב אדריכלי**
- א.** תותר תוספת 6 קומות מעל 2 קומות קיימות בבניין לשם תוספת יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובמסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט. כמו כן יותרו שינויים בקומה א' הקיימת.
- ב.** תותר בניית מרפסות זיז בקומות חדשות, ב', ג', ד', ה', ו'.
(במפלסים: +7.03, +9.99, +12.95, +15.91, +18.87). מעל מרפסות זיז קיימות בקומה א' (מפלס +4.07) במסגרת קווי הבניין למרפסות המסומנים בתשריט ובהתאם לקונטור המרפסות הקיימות.
- ג.** הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, ובאותם פרטי בניה של הפתחים. הבניה באבן נסורה אסורה.
- ד.** מעקות מרפסות הזיז יבוצעו מסורגי מתכת. בניית מעקות אבן למרפסות אסורה.
- ה.** למרות האמור בסעיף ג' שלעיל, גמר קירות הגמלון בחזיתות המזרחית והצפונית יבוצעו בטיח בהיר עדין משופשף הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ו.**
1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל הגג החדש, לרבות קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכ"ו. תישמר גישה תפשית לכל הדיירים אל גג הבניין.
 2. בבניין תבוצע אנטנה מרכזית.
 3. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור של מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ז.** מודגש בזאת כי עיצוב חזיתות הבניין הינו מנחה בלבד, וייקבע סופית לעת מתן היתר בניה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות קווי הבניין, מגבלות שטחי הבניה המרביים, מהגבלת מס' הקומות המרבי וממגבלת גובה הבניין המרבי.
- ח.** מתקני מיזוג אוויר לתוספת יח"ד המבוקשות בתכנית יוצבו על הגג בלבד, ובנסיגה מחזיתות הבניין. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות הבניין.
- ט.** תנאי למתן טופס 4 הוא הסרת המזגנים הקיימים מחזיתות הבניין.
- 10.** תאום מיקום מוני מים לתוספות יח"ד המבוקשות בתכנית בכניסה לחדר המדרגות בתאום עם חברת הגיחון, כתנאי למתן טופס 4.
- 2 סטייה ניכרת**
1. גובה הבניין כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 2. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
 3. מס' יח"ד המירבי בבניין יהיה 6 יח"ד. היחידות המסחריות לא יכללו במניין זה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
 4. ההוראות לעניין מבנה אופייני במרקם לשימור שנקבעו בתכנית זו הינן הוראות אדריכליות מחייבות, וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 3 הוראות שימור – מבנה אופייני בתוך מרקם לשימור**
- א.** תשמרנה חזיתות הבניין המקוריות הפונות לרחוב, לרבות הפתחים, פרטי המרפסות והפרזול. כל זאת ע"פ המופיע בנספח הבינוי ועפ"י שיקול מהנדס העיר או מי מטעמו. במקרים מיוחדים בלבד, תותר הריסת חלקי מבנה לצורך התחברות לתוספת הקומות מעל, הכל עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

- ב. בקומות החדשות יש לשמור על אופי המרפסות הזיזיות כדוגמת הקיים, בסגנון ובמיקום. עיצוב ומיקום הפתחים יהיה ע"פ המופיע בנספח הבינוי ועפ"י שיקול מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 4 הוראות איכות הסביבה**
תנאי למתן היתר בניה יהיו תכנון וקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים לנושאים הבאים:
- א. מיקום מזגנים באופן שלא ייראו בחזיתות הבניין.
ב. הגשת תצהיר בנושא כמות הפסולת שתוצא משטח הבניה.
- 5 חניה:**
דירות המגורים המבוקשות והנכללות בשטח התכנית, לא תחויבנה בהתקנת מקומות חניה.
- 6 תנאים למתן היתר בנייה בשטח:**
- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ב. תאום נושא פינוי האשפה עם אגף התברואה בע. ירושלים. תנאי למתן היתר בניה תהיה התחייבות היזמים לפנות את האשפה למקומות פינו שייקבעו ע"י אגף התברואה של עיריית ירושלים ולידע על כך את רוכש/שוכרי הבית בעתיד.
ג. 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 מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית.
ד. מגישי התכנית יהיו אחראים לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
- ה. 1. בבקשה להיתר בניה למבנה אופייני במרקם לשימור זה, יצורף תיק תעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון לתיק תעוד מפורט. הגשת תיק תעוד זה יהיה תנאי לפתיחת תיק היתר.
2. יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים ושל סביבתו, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין הקיים, ערוכות בק.מ. 1:100 לרבות גבהים מדוייקים.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון של כל המוגדר לשימור בצבע מלא במסמכי הבקשה להיתר, בתכניות הפיתוח, בתכניות בחתכים ובחזיתות כולל האלמנטים אשר יועדו לשימור.
4. חלה חובה לשיפוץ החזית והאלמנטים לשימור. בכל בקשה להיתר בניה לתוספות בניה, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכד'.
5. כחלק בלתי נפרד ממסמכי היתר הבניה, יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת חלקי הבניין המיועד לשימור בתקופת הבניה.
6. קבלת המלצה בכתב של "צוות מקצועי" שיקבע ע"י מהנדס העיר ויכלול את המהנדס או נציגו ואיש מקצוע אחד נוסף לפחות בעל ניסיון וידע בשימור, הקובעת כי ההיתר המבוקש תואם את הוראות התכנית וכי הוא עומד בתנאים שנקבעו בה להוצאת ההיתר. הצוות המקצועי יכול ויקבע כתנאי להיתר העסקתו של מפקח שיוודא כי בנייה בפועל תואמת את ההיתר והוראות השימור.
7. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בתחום המקרקעין או בסמוך למקרקעין, כולל: קווי ביוב, חשמל ותקשורת. בעל היתר הבניה יעתיק בעצמו, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
8. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים לענין צמצום מטרדי הבניה והבטחת פעילות החנויות הקיימות בזמן הבניה.
9. במסגרת היתר הבניה ייקבעו התנאים שיבטיחו את יציבות הבנין הקיים.

- 7 תכנית לצרכי רישום :**
 לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור הוועדה המקומית בתוך 6 חודשים מיום שתכנית זו תקבל תוקף. לא הוגשה תכנית כאמור תהא רשאית הוועדה המקומית לגבות ממגישי התכנית את הוצאות הכנת התצ"ר ואת הוצאות הרישום.
- 8 תמ"א 38 :**
 א. היתר לתוספת בניה חמבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק חלק המבנה והתוספת נשואי ההיתר, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון ע"פ תקו ישראלי (ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמא 38/וואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.
 ב. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
 ג. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.

4.2	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
א.	תותר הקמת מרפסות זיז עבור הבניין בתא שטח מס' 1 בעומק של 1 מ' מפני הבניין, ראה סעיף 4.1.2 ד'.
4.2.2	הוראות
א.	בתא שטח מס' 3 יחולו הוראות התכנית המאושרות בשטח 2513 ו-2513 א'.
ב.	בתאי שטח 2 ו-3 תותר הקמת מרפסות זיז עבור הבניין בעומק של 1 מ' מפני הבניין, ראה סעיף 4.1.2 ד'.

4.3	דרכים
א.	השטח המסומן בתכנית בצבע חול הוא שטח לדרך מאושרת בהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
ב.	השטח המסומן בתכנית בצבע חול עם קווים שחורים שתי וערב הוא שטח למדרחוב/דרך קיימת או מאושרת.
ג.	תותר הקמת מרפסות זיז עבור הבניין בעומק של 1 מ' מפני הבניין מעל שטחים אלה, ראה סעיף 4.1.2 ד'.

6. הוראות נוספות

6.1 שילוט
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

6.2 פסולת בניין
יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

6.3 היטל השבחה
הטל השבחה:
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות התוספת השלישית והתקנות

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	-

7.2 מימוש התוכנית

תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך: 14.12.12	חתימה:	שם:	מגישי התוכנית
		אלטרץ גבריאל	
13-2-12		צח שמחה	
תאריך: 30.1.12	חתימה: 	שם:	עורך התוכנית
	ניקסון בר-דור אדריכלים	יואל בר דור	
		93391 ירושלים 13 רבדים 02-6785341 פקס. 02-6790626	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
		לי"ר	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		שגיא אניטה	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		ספיר מרים	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		מלכין לוי עמוס	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		ספיר מאירי	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		אלטרץ גבריאל	
תאריך: 14.2.12	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
13-2-12		צח שמחה	