

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13547

תוספת קומות ויח"ד לבנייני מגורים ברחוב דורות ראשונים 4-6, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית להליטה ביום: <u>25.6</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>אחיהל</u> תאריך: <u>01.07.2012</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>משרד הפנים לשכת התכנון המחוזית 01.07.2012 תיק מס' 2012/1000</p>
---	--

--	--

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

דברי הסבר לתוכנית

מבוקשים השינויים הבאים:

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר.
 2. הרחבת קומות קיימות לשם הרחבת שטח הבניינים.
 3. תוספת קומות ושטחים לשם תוספת יח"ד.
- הכל עפ"י ההמלצות שבתכנית "הדלתון" להגדלת שטחי בניה במרכז העיר ביוזמת עיריית ירושלים.
- ההרחבות על כל הבניינים הקיימים, הבניה על שטחים פרטיים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות ויח"ד לבנייני מגורים ברחוב דורות ראשונים 4-6, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

13547

מספר התוכנית

0.286 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

07.06.2012

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- 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
 - קואורדינטה X 632132
 - קואורדינטה Y 220758
- 1.5.2 **תיאור מקום** ירושלים, מרכז העיר, רח' דורות ראשונים 4-6.
- 1.5.3 **רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התוכנית**
 - התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים
 - יישוב ירושלים
 - שכונה מרכז העיר
 - רחוב דורות ראשונים
 - מספר בית 4-6

ימורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	202,203	234

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	30049

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	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
תכנית מתאר 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	י' תמוז תשי"ט 16/7/1959
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	ו' שבט תשי"ע 21/1/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	כ"ג שבט תש"ס 30/1/2000
א2513	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' א2513	3403	כ"ז סיוון תשמ"ח 12.06.1988

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' אהוד כהן	27.07.2011	1	ל.ר.	1:100	מחייב חלקית*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	אדרי' אהוד כהן	27.07.2011	ל.ר.	19	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' אהוד כהן	28.03.2011	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

• מחייב לעניין גובה, קווי בניין, קומות ובניין לשימור.

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 מניש התוכנית

גוש/ חלקה(')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
30049/203	shneorsi@nana.co.il	026525789	0505914236	026525228	רח' רבי בנימין 9 ירושלים				050007319	שניאור שמחה	
30049/202	uri@lior-electric.co.il	026422332	0505342381	026422284	רח' פייר קניג 39, ירושלים				5534592	אורי שיראזי	

1.8.2 יזם כמעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
shneorsi@nana.co.il	026525789	0505914236	026525228 026526167 097421946 035499702 026781411 026526167 048253178 025630074 026540755 025384756 026436933 026432168 026422284	רחבי בנימין 9, ירושלים רחבי בנימין 9, ירושלים ששת הימים 36, כפר סבא שבטי ישראל 26, רמת השרון שמעוני 60, ירושלים רחבי בנימין 9, ירושלים אדר 12, חיפה ברטנורא 12, ירושלים החלוץ 4, ירושלים פינס 9, ירושלים שילר 6, ירושלים משה שרת 25, ירושלים פייר קניג 39, ירושלים פייר קניג 39, ירושלים פייר קניג 39, ירושלים פייר קניג 39, ירושלים פייר קניג 39, ירושלים			050007319 881532 881540 1090224 882415 882423 296225 299219 214404 245202 882308 882316 5534592 5601624 5662718 5917698 2950008		שניאור שמחה ריבה שמחה גנה לובלינג ברוריה קדר אריה שמחה אורה פיגין שמחה שרה אבן-סטורלזי אהרן שמחה שלמה שמחה הדסה שמחה אביבה כהן ניצה פלור גנוט אורי שיראזי משה שיראזי דורון שיראזי ערן שיראזי יניב שיראזי		
uri@lior-electric.co.il	026422332 026422332 026422332 026422332 026422332	0505342381	026422284 026422284 026422284 026422284 026422284	ככר ספרא 1, ירושלים						עיריית ירושלים	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון מספר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
Ehud.ISS@zahav.net.il	072-2360333	052-6146434	072-2360222	ת.ד. 53046 תל אביב 61530			39961	050671007	כהן אהוד	אדריכל	עורך ראשי
M.ely@bezeqint.net	02-6797852	052-2458658	02-6793012	הרכבים 9, יהושלים 92548			985	028055762	אלישיב יורם	מודד מוסמך	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	הגדרת מונח
ל.ר.	

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**

1. תוספת 2 קומות מעל 4 קומות קיימות והרחבת קומות קיימות בתא שטח מס' 1.
2. תוספת קומה מעל 5 קומות קיימות ומרתף והרחבת קומות קיימות בתא שטח מס' 2.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- ב. מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר. מסחר יותר ב-2 הקומות הראשונות ויתר הקומות למגורים.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קיימות לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד לצד הקיימות.
 2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים בתא שטח מס' 1 וקומה אחת מעל הבניין הקיים בתא שטח מס' 2 לשם תוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
 3. הגדלת מס' יח"ד בבניין מס' 4 (הבניין המערבי) מ-7 יח"ד ל-10 יח"ד.
 4. הגדלת מס' יח"ד בבניין מס' 6 (הבניין המזרחי) מ-6 יח"ד ל-10 יח"ד.
- ב. הגדלת שטחי הבניה ל-1380 מ"ר (695 מ"ר בבניין המזרחי ו-685 מ"ר בבניין המערבי), מתוכם 971 מ"ר שטח עיקרי (547 מ"ר בבניין המזרחי ו-424 מ"ר בבניין המערבי) ו-409 מ"ר שטחי שירות (148 מ"ר בבניין המזרחי ו-261 מ"ר בבניין המערבי).
- ג. הגדלת מספר הקומות מ-4 ל-6 קומות בתא שטח מס' 1, מ-5 ל-6 קומות מעל קומת מרתף בתא שטח מס' 2.
- ד. קביעת בינוי לתוספת מעלית לבנין מס' 6 (הבניין המזרחי) ולבניין מס' 4 (הבניין המערבי), בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
- ו. קביעת מספר יח"ד ל-20 יח"ד.
- ז. קביעת הוראות בגין הריסה.
- ח. הוספת מרפסות וזיזיות מעל הדרך בהתאם למרפסות בקומות הקיימות.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- י. קביעת הוראות בגין שימור המבנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.286 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תא שטח 1 – היתר קיים (93/473) ללא פירוט שטחים. הקיים כנראה אושר קודם לכן.	971.00		286.00+	685.00	מ"ר	מגורים
תא שטח 2 – אין היתרי בניה.	20		7+	13	מס' יח"ד	ומסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
הוראת להכפפה	הוראת להכפפה	הוראת להכפפה	תאי שטח	יעוד
	הוראת להכפפה	הוראת להכפפה	2, 1	מגורים ומסחר
	הריסה	חזית מסחרית	5, 4, 3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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	מ"ר	יעוד
100	270.00	270.00	מסחרי
100	16.00	16.00	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100%	286.00	286.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	מסחר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.	
4.1.2	הוראות	
א.		<p>בבניין מס' 6 (בניין מזרחי) שבתא שטח מס' 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת בניה בקומה השלישית (מפלס +10.71) לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. תותר תוספת 2 קומות (קומה רביעית וחמישית) מעל הבניין הקיים (במפלסים +13.75 ו-+16.70), לשם הוספת 4 יח"ד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 3. תותר תוספת מעלית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. <p>בבניין מס' 4 (בניין מערבי) שבתא שטח מס' 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת בניה בקומה השלישית (מפלס +11.32) לשם הרחבת יח"ד קיימות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. תותר תוספת בניה בקומה הרביעית (מפלס +14.24) לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 3. תותר תוספת קומה חמישית (מפלס +17.16) לשם הוספת 2 יח"ד חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 4. תותר תוספת מעלית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
ב.		קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	עיצוב אדריכלי	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה וללא סיתות – אסורה. 2. בחזית האחורית הקיימת יבוצע חידוש טיח בהתאם לתקן. תוספת הבניה תבוצע בטיח כדוגמת החידוש על הקיים. 3. החזיתות המסומנות בקו סגול בתשריט הינן חזיתות מסחריות וחלות עליהן ההוראות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> א. בחזית המסחרית יותרו השימושים כפי שפורטו בתכנית המתאר לגבי השימושים המותרים באזור מגורים ומסחר בקומות המפורטות בסעיף 4.1.1 ב' לעיל. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
ד.	תנאים למתן היתר בניה בשטח	<ol style="list-style-type: none"> 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון כל המוגדר לשימור בצבע מלא במסמכי הבקשה להיתר, בתכנית הפיתוח, בתכניות, בחתכים ובחזיתות כולל אלמנטים אשר יועדו לשימור. 3. קבלת המלצה בכתב של "צוות מקצועי" שייקבע על ידי מהנדס העיר ויכלול את המהנדס או נציגו ואיש מקצוע אחד נוסף לפחות בעל נסיון וידע בשימור, הקובעת כי ההיתר המבוקש תואם את הוראות התוכנית וכי הוא עומד בתנאים שנקבעו בה להוצאת היתר. הצוות המקצועי יכול ויקבע כתנאי להיתר העסקתו של מפקח שיוודא כי הבניה בפועל תואמת את ההיתר והוראות השימור. לא יותרו כל שינויים בחזיתות המקוריות כאמור. 4. תנאי למתן היתר בניה תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך. 5. תאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה:

	<p>א. הכנת חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות המחלקה.</p> <p>ב. כל המערכות האלקטרומכאניות ימוקמו על הגג ויכללו אלמנטים להסתרה והשתקה.</p> <p>ג. לא תותר התקנת רמקולים חיצוניים והשמעת מוסיקה מחוץ למבנה.</p> <p>ד. יוקם מקום לאצירת אשפה בתיאום ואישור אגף התברואה בעיריה.</p> <p>6. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 אשר תכלול בין היתר ציון מקומות יח' מ.א. הפנימיות והחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית תוך שילובם בחזיתות, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>7. אישור אדרי' העיר בנושא סגירת החורף הצמודה לחזית לשימור.</p> <p>8. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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 ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>9. אישור אגף שפ"ע למילוי כל הדרשיות המפורטות בסעיף י' להלן.</p>	
ה.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ועפ"י מדיניות העיריה לעניין חניה במרכז העיר.	חניה:
ו.	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	היטל השבחה:
ז.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	פסולת בניין:
ח.	<p>1. סגירת המרפסת בבניין מס' 6 (הבניין המזרחי) והמסומנת בנספח מס' 1 בצהוב להריסה, תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>2. שטח קומת הקרקע בבניין מס' 4 (הבניין המערבי) והמסומן בנספח מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר הבניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	חריגות בניה להריסה:
ט.	<p>1. גובה הבניין המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הריסת חריגות הבניה כמצויין בסעיף ח. לעיל הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון</p>	סטיה ניכרת:

	5. והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. הוראות השימור כמפורט בסעיף 6 להלן.
י. עצים לשימור:	1. באחריות היזם להוציא רשיון עקירה לעצים במחלקת הגנות. 2. תמאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות בנקאית במחלקת הגנות כפי שייקבע לעת הוצאת היתר הבניה עבור שימור העצים. 3. יסומנו בתשריט 3 עצים לשימור: 2 מיש בחלק הדרי-מע' של תא שטח מס' 1 ו-1 תאנה בחלק הדרומי של תא שטח מס' 1. 4. עץ התאנה בחלק המערבי של תא שטח מס' 1 יסומן לעקירה.
יא. תנאים למתן טופס : 4	1. אישור יחידת השימור. 2. הסרת כל התשתיות מחזיתות המבנה: חשמל, תקשורת, מזגנים וכו'. 3. ניקוי ותיקון כל חזיתות המבנה. 4. ביצוע כל עבודות/תיקונים של עבודות התשתית כמפורט לעיל בתנאים למתן היתר בניה.

4.2	שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2:1	שימושים
א.	דרך עפ"י חוק התכנון והבניה.
ב.	
ג.	
4.2:2	הוראות
א.	תתאפשר בנית מרפסות זיז מעל הדרך בהתאם לקיים בקומות הקיימות.
ב.	במפלס הדרך יחולו הוראות תכנית 2513 א'.
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרשים (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת למפלס הקובעת	מעל מפלס הקובעת						שטחי בניה כ"כ	מתחת למפלס הקובעת	מתחת למפלס הקובעת	שטחי בניה מ"ר			
			מתחת למפלס הקובעת	מעל מפלס הקובעת		תכנית (%)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"כ	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
				6	-21.37 -812.00	64	59	10	394	665.00	-	118.00	547.00	169.00	1	מגורים ומסחר
			1	6	-21.37 -812.00	100	99	10	629	635.00	73.00	138.00	424.00	101.00	2	
										* 15.00		* 15.00		3.00	3	
										* 15.00		* 15.00		3.00	4	דרך
										* 50.00		* 50.00		10.00	5	
								20	483	1380.00	73.00	336.00	971.00	286.00		סה"כ

* מרפסות זיו פתוחות
** גובה הבניין המירבי

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1. חיזוק מבנים – תמ"א 38**

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו 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 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.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
5. במבנה לשימור חיזוק המבנה לא יפגע בחזיתות הבניין המיועדות לשימור.

6.2. הוראות שימור:

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
 - ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין, לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
 - ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
 - ד. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
 - ה. בבקשה להיתר בניה בבניין המיועד לשימור/חלקי זה, יצורף תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון לתיק תעוד מפורט. הגשת תיק תעוד זה יהיה תנאי לפתיחת תיק להיתר.
 - ו. יוצרו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין הקיים ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדוייקים.
 - ז. חלה חובה לשיפוץ החזית והאלמנטים לשימור. בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת תצגות קיימות, ניקוי החזיתות וכד'.
ח. תאום ואישור יחידת השימור:
1. כל תוספות הבניה שאינן חלק מהמבנה המקורי יוסרו.
 2. כל המרפסות תהיינה פתוחות.
 3. יוסדרו כל התשתיות שבחזית המבנה: חשמל, תקשורת, מ.א. וכו'.
 4. התוכניות ההנדסיות.
 5. פרטי אבן, מסגרות ו/או אחר בקנ"מ 1:20.

6.3. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.4. חלחול מי נגר

ייותרו לפחות 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).

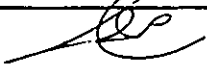
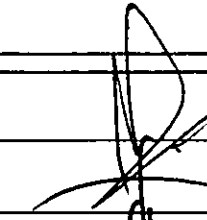



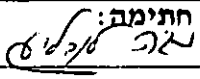
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

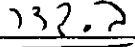
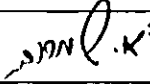
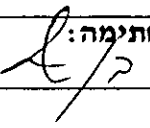


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל אחד מתאי השטח. לא תותר בניה בשלבים בכל תא שטח.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: שניאור שמחה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: אורי שיראזי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: אהוד כהן	עורך התכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: שניאור שמחה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: ריבה שמחה (מצ"ב צו ירושה)	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: נגה לובלינג	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: ברוריה קדר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: אריה שמחה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: אורה פייגין שמחה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: שרה אבן-סטורלזי (מצ"ב צו ירושה)	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 07.06.2012	חתימה: 	שם: אהרן שמחה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	



Handwritten signature or initials.

07.06.2012 : תאריך:	חתימה: <i>el</i>	שם: שלמה שמחה (מצ"ב צו ירושה)	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
07.06.2012 : תאריך:	חתימה: <i>ג' 303</i>	שם: הדסה שמחה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
07.06.2012 : תאריך:	חתימה: <i>א/ק</i>	שם: אביבה כהן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
07.06.2012 : תאריך:	חתימה: <i>נ' 36</i>	שם: ניצה פלור גנוט	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
07.06.2012 : תאריך:	חתימה: <i>א/ק</i>	שם: אורי שיראזי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
07.06.2012 : תאריך:	חתימה: <i>א/ק</i>	שם: משה שיראזי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
07.06.2012 : תאריך:	חתימה: <i>א/ק</i>	שם: דורון שיראזי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
07.06.2012 : תאריך:	חתימה: <i>א/ק</i>	שם: ערן שיראזי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
07.06.2012 : תאריך:	חתימה: <i>א/ק</i>	שם: יניב שיראזי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
07.06.2012 : תאריך:	חתימה:	שם: עירית ירושלים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			

