

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבא"ת הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
2.02.2013  
נשרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית  
3.02.2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8401 א'

שם תוכנית: שימור ובינוי חדש למגורים תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור  
רח' תלמודי 19, שכונת הבורכים, ירושלים.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

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

יו"ר הוועדה המחוזית  
 תאריך

## דברי הסבר לתוכנית

### רקע

המגרש ממוקם ברחוב תלמודי 19 בשכונת הבוכרים ובו מבנה קיים לשימור הכולל שלוש דירות למגורים ופנימיה למגורי סטודנטים. המבנה כולל מבנה אורכי עיקרי ומבנה משנה באחד האגפים, הבית תוחם את הרחוב בקירות אבן עבים, בהם קבועים בקצב, חלונות קמורים עם משקופי אבן וסורגים מסוגננים. המבנה כולל 2 קומות עם גג רעפים, כניסה צרה ושער ברזל, המוביל לחצר שאליה נפתחים רוב חדרי הבית. החדרים הם בגודל 4X5 ומתוכננים בצורה טורית זה ליד זה. החצר מרוצפת אבן שכבות שטוחה.

עקרונות תכנון של הפרויקט המוצע –

- שמירה מירבית של המבנה לשימור, כולל חזיתות, חלונות ופתחים.
  - חיזוק חצר פנימית ע"י יצירת בניה ב"ח" הפונה לחצר הפנימית באמצעות תוספת 2 אגפים חדשים למגורים.
  - יצירת הפרדה בין פונקציות יותר ציבוריות אשר יתרכזו במבנה לשימור, והפונקציה למגורים אשר תתרכזו ב2 האגפים החדשים.
  - חיזוק החזית העירונית של המבנה לכיוון רח' תלמודי ע"י תוספת קומה, דבר שיצור חזית עירונית בקני"מ נכון ויחזק את הציר הלינארי לאורך הרחוב.
- מגיש הבקשה הינו מיופה כח ע"י בעלי העניין במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שימור ובינוי חדש למגורים תעסוקה ומוסדות  
ציבור, רח' תלמודי 19, שכונת הבוכרים,  
ירושלים.

א'8401

1.252 דונם

• מתן תוקף

מס' 2

06.12.2012

• תוכנית מתאר מקומית

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

• לא

• ועדה מחוזית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

שם התוכנית

מספר התוכנית

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

220950 קואורדינטה X  
633400 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום רחוב תלמודי בין הרחובות אבינדב וגרשום**

שכונת הבורכים  
רשות מקומית

ירושלים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

ירושלים  
ירושלים  
הבורכים  
תלמודי  
19

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	• מוסדר	• חלק מהגוש	128	

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
מתאר י-ם מס' 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	687	16/07/1959 י' תמוז תשיט
1358	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. וכל יתר ההוראות של תוכנית 1358 ממשיכות לחול	2004	28/04/1974 ו' באייר תשלד
2362	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. וכל יתר ההוראות של תוכנית 2362 ממשיכות לחול	2362	01/09/1977 יח' אלול תשלז
3276	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. וכל יתר ההוראות של תוכנית 3276 ממשיכות לחול	3753	25/03/1990 כב' באדר תשן
5166	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	5264	15/01/2004 כא' טבת תשסד
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	27/01/2010 יב שבט התשע
מק/5022/א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	30/01/2000 כג שבט התשס

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		עדן גיא אדרכל	06.12.2012	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
		עדן גיא אדרכל	06.12.2012	1		1:200	• מחייב חלקי	נספח בינוי
		עדן גיא אדרכל	06.12.2012		16		• מחייב	הוראות התוכנית

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.**

\* מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים : מספר קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים, שימור הבניין הקיים, שטח החרג הפנימית. מס' יחידות דיוור מירביים, גובה בנין מירבי, מספר קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סולררי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התוכנית
		02-5381225		02-6268860	בית יהודה אריה, רח' בלליוס 6 ת.ד. 956, ירושלים			מס' עמותה- 58-00539-9	נגי הילדים ומעונות היום בית יעקב	עמותה	מגיש התוכנית

### 1.8.2 זום במועל

דוא"ל	פקס	סולררי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלוונטי

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולררי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5381225		02-6268860	בית יהודה אריה בלליוס 6					נגי ילדים ומעונות יום בית יעקב	

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולררי	טלפון	כתובת	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dbirin@netvision.net.il	02-5001784		02-5001774	אלפנדריי 20 ירושלים		30690	015276645	עדי גיא	אדריכל
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 ירושלים		502		אלסטר ראובן מוסמך	מורד מוסמך

**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**

שימור מבנה קיים בן 2 קומות והוספת קומת משרדים מעליו.  
הקמת 2 מבנים חדשים למגורים היוצרים חצר פנימית המקשרת את כל המתחם.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים; תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת סה"כ שטחי הבניה ל- 3776 מ"ר (שמתוכם מגורים כ- 1087 מ"ר, משרדים כ- 744 מ"ר, גני ילדים כ- 109 מ"ר, שרות כ- 860 מ"ר, וחניה כ- 976 מ"ר).
- קביעת הוראות שימור לבניין הקיים לשימור.
- קביעת זכויות בניה עבור כל החלקה.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת זכות הנאה לציבור.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות בינוי ומתן תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.
- קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
- תוספת קומה מעל 2 קומות קיימות בבניין לשימור סה"כ 3 קומות וגג רעפים מובלע.
- תוספת שני מבנים חדשים בני שלוש קומות וגג רעפים.
- קביעת הוראות בגין החצר הפנימית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.252
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים	1087		-39.8	1126.8 *	מ"ר	
מבני ציבור	14		3+	11 **	מס' יח"ד	
תעסוקה	744		744+	--	מ"ר	
מבני ציבור	109		109+	--	מ"ר	
סה"כ	1940		813.2+	1126.8	מ"ר	

13/02/2013

עמוד 8 מתוך 16



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		מבנה לשימור	הריסה	תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	עקירת/העתקה				
1		1	1	1	מגורים תעסוקה ומבני ציבור

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
100	1252	100	1252
100%	1252	100%	1252

↔

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100	מגורים תעסוקה ומסודות ציבור	100	מגורים 3 מיוחד
100%	סה"כ	100%	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
א.	מגורים	
ב.	משרדים / תעסוקה	
ג.	מבני ציבור לחינוך	
4.1.2	<b>ההאות</b>	
א.	חניה	<p>* החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי.  * החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.  * מיקום הכניסה והיציאה לחניה, כמצויין בנספח הבינוי והינו מחייב.</p>
ב.	זיקת הנאה	<p>השטחים המסומנים בתשריט הקווים אלכסוניים על הקרקע הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ותשמר זכות המעבר ללא בניה בקומת הקרקע, למעט עבודות פיתוח וריצוף, תרשם הערת אזהרה בספר מקרקעין.</p>
ג.	עיצוב אדריכלי והוראות בינוי	<p>א. הבניין יצופה בחיפוי אבן בעיבוד לפי המבנה לשימור, בלפחות 70% מהחזיתות. יהיה מותר לשלב חומרים כגון: מתכת, זכוכית ואלומיניום במסגרת 30% הנוספים.  ב. התעסוקה המוצעת כוללת משרדים ומרפאה.  ג. גן הילדים ימוקם בקומת הקרקע של המבנה לשימור בצידו הדרומי.  ד. שטח החצר המרכזית ישמור ולא תתאפשר כל בניה בתוכה ובמרכזה וגודלה יישמר בהתאם לסעיף זה.  ה. שטח החצר המרכזית תהיה בגודל 20% מסה"כ שטח המגרש, ולא תקטן מכך.  ו. בניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת, אסורה.  ז. לא תותר בניה על גגות הבנין המשותפים, למעט העמדת מערכות סולאריות משותפות עפ"י תכנית הגגות, ויציאה למרפסת מרוצפת.</p>
ד.	שימור	<p>המבנה המסומן בתשריט בכוכב אדום הינו מבנה לשימור והריסתו אסורה. תכנית שימור מפורטת תוגש למחלקת השימור בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.  החזיתות המסומנות בתשריט בקו ורוד הם חזיתות המיועדות לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת חזית המיועדת לשימור.  ב. לא תותר שינוי בצורתו החיצונית של החזית למעט פתח כניסה לחנייה והתחברות לצורך תוספת הבניה, פרוק גג קיים לצורך בניית תוספת קומה ב', ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.  יותר חיזוק חדרים עפ"י דרישות הג"א.  תוספת הבנייה לחזיתות לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.  ג. הנחיות לרכיבי מבנה לשימור שקיימים בשטח: חלונות ודלתות עץ - ישופצו וישומרו, במידת הצורך יוחלפו חלקים פגועים.  תריסי עץ וברזל ישופצו או יוחלפו בזהה לקיים.  ד. פרטי מזחלות יהיו לפי המבנה המקורי- מזחלת צמודה לקיר המבנה ללא בליטה וללא בניית בטון או עץ סביב המזחלת.</p>
ה.	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>

<p>א. <u>מבנה לשימור</u> -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חזיתות אבן מהבניה המקורית המסומנות בתשריט בקו ורוד והכוללות פתחים, דלתות, חלונות ופרטי בניין אחרים הינן לשימור ולא תותר הריסתם ו/או פגיעה בהם.</li> <li>• יש לסמן את החזית לשימור במלואה כולל עובי הקירות וכולל הנישות הפנימיות.</li> <li>• אין לאפשר הריסת החזית ואין לאפשר הפיכת החזית לקיר דק.</li> </ul> <p>ב. <u>טיפול במבנה קיים שמוגדר לשימור</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ניקוי אבן: לא יאושר ניקיון אגרסיבי כגון התזת חול או מים. שיטת הניקיון המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל העבודה תהיה ידנית ולא מכאנית.</li> <li>• חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד - תערובת בגוון המקורי.</li> <li>• רכיבי מבנה קיימים יושארו: חלונות/ דלתות מעץ וברזל, סורגים, מעקות, פירזולים.</li> </ul> <p>ג. <u>תוספת בניה</u> -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבניין המקורי. מאחר ולא יתאפשר לנקות את קירות האבן המקוריים בניקוי חול הרסני, תידרש בחירת אבן שתתאים לגוון האבן שעברה התיישנות/ פאטינה</li> <li>• חשפי הפתחים יהיו בעומק 20 ס"מ ( ולא 15 ס"מ במטרה לאפשר מיקום נוח של סורג שיהיה שקוע מפני הקיר).</li> </ul> <p>ד. <u>הנחיות לבינוי</u> -</p> <p>לא תותר כל בניה מאבן נסורה שאינה מסותתת.</p> <p>הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים (טובזה, תלטיש, חמי, מוטבה, או מסומסם).</p> <p><u>אבני פינה</u> יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.</p> <p><u>פתחי הבניין</u> יהיו מאבן מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות בעומק 15 ס"מ לפחות. ספי הפתחים יהיו מאבן מלאה- ספי החלונות צריכים להיות חלק משורת אבן מלאה.</p> <p><u>משקופי הפתחים</u> יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים <u>הגדר</u> תבנה מאבן באופי הגדרות הקיימות, או הבניין עם אבני פינה כנייל וסיתות הדומה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה חמי או תלטיש).</p> <p>גובה גדר האבן לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p><u>אבן הקודקוד</u> ( קופינג ) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר, או בסיתות מוטבה - כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.</p> <p><u>החלונות</u> יהיו ביחס אנכי של 2/3 עד 1/2.</p> <p><u>סורגים</u> יוגש פרוט סוגי הסורגים לא יהיה ניתן לבצע סורגים שבולטים מקו הקיר ולא סורגים משופעים.</p> <p><u>שילוט</u> לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p><u>גגות רעפים</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים.</li> <li>• יותרו אך ורק פתחים במישור הגג.</li> <li>• לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שבולטים ממישור הגג (קוקיות).</li> <li>• לא יותר בגג גמלון או קיר אנכי בקצה מבנה או בין גגות של שני מבנים, גג הרעפים יהא משופע.</li> <li>• גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח. אופיים וכיוונים לפי נספחי הבינוי.</li> <li>• יוצגו פרטי מזחלות.</li> <li>• יוגש פתרון מפורט לקולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג,</li> <li>• תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה</li> </ul>	<p>תנאים להיתר בניה</p>	<p>1.</p>
---	-------------------------	-----------

	<p>המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ו. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ז. 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 מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ח. יישמר ויותר שטח חופשי למעבר בין שני הבנינים החדשים לבניין לשימור וכן יסומנו במסמכי התכנית זיקת הנאה לציבור בין הבנינים ותרשם על כך הערת אזהרה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס קונסטרוקציה, כי לא קיים חשש לפגשה במבנה הקיים וכי ניתן להוסיף את כל התוספת המבוקשת ע"י הבניין הקיים.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם צמצום מטרדי הבניה וכן ביצוע העבודות בהתאם לתקנים ולדינים של איכות הסביבה ופעילות הבניה.</p>	
ז.	<p>סטיה בקווי בניין וגבהים המוצעים בנספח הבינוי יחושבו כסטיה ניכרת. סטיה מהוראות השימור של התוכנית יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>- סטיה במספר הקומות ואחוזי הבניה יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>- שטח החצר לא יפחת מהשטח המסומן בנספח ולא יתאפשר בו כל בינוי. סטיה מהוראה זו הינה סטיה ניכרת.</p>	סטיה ניכרת
ח.	<p>על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקה.</p>	רשות העתיקות
ט.	<p>בניין להריסה:</p> <p>הבניין המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. יתאפשר ניוד של שטחים בין השימושים משרד/ מגורים של עד 30%.</p>	הריסה
יא.	<p>בשטח התכנית יותר שטח בהיקף של 15% אשר יהיה פנוי להחדרת מי נגר. השטח הפנוי להחדרת מי נגר אשר שיהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	שימושים מי נגר
יב.	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>	חיזוק מבנים- תמ"א 38

יג.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה	העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
-----	--	---

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		צמימות לדונם נטו	גובה מבנה (מטר) **	מספר יח"ד	הכסית תא (%) השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	אחוזי בניה כה"כ שטחי בניה		שטח בניה במ"ר/ אחוזים		שטח לבנייה הקובעת		גודל מוגד (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	ימני						מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	עיקרי שטח	שירות	עיקרי שטח	שירות			
										2831	1361	383	1087					נגזרים
					11.18	+13.50	14	70%	10%	123	--	14	109				1	מבני ציבור
									65%	822	--	78	744					תעסוקה
									301%	3776	1342	475	1940					סה"כ

הערות לטבלה:

\*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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

-מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמצויין בנספח מס' 1, קומת קרקע במפלס 0.30- במבנים החדשים, וקומת הכניסה במפלס 0.00+ במבנה לשימור.

\*\* - גובה שיא גג הרעפים.

\*\*\* - כולל 260 מ"ר שטחי ממ"ד.

\*\*\*\* - סה"כ 155% בניה עיקרי.

**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.

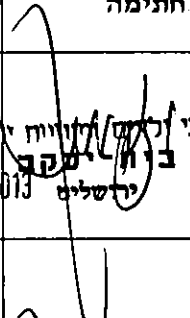
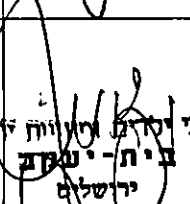
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	שימור מבנה קיים, תוספת קומה, והקמת 2 המבנים החדשים וכל הפיתוח כולל החצר הפנימית, יבוצע בהינף אחד.	1. לא תותר בניה בשלבים, יבוצע בהינף אחד. 2. תנאי להקמת שני המבנים החדשים למגורים יהייה שימור מלא של המבנה לשימור.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2013-02-20		גני הילדים ומעונות היום בית יעקב ירושלים		גני הילדים ומעונות היום בית יעקב ע"ר 9-58-005399	מגיש התוכנית
					יום בפועל
2013-02-20		גני הילדים ומעונות היום בית יעקב ירושלים		גני הילדים ומעונות היום בית יעקב ע"ר 9-58-005399	בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית
		עדי גיא אדריכל מס' רישוי: 30690	01527664-5	ברין, גיא אדריכלים עדי גיא	
			אדריכל רשוי מס' 30690		