

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6970 א

תוספת יח"ד לבניין קיים, רח' בן ציון 10-12, קרית משה, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'</p> <hr/> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>15.11.16</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p><i>[Signature]</i> מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

1. מספר התוכנית 6970 א', תוספת יחיד לבניין קיים, רח' בן ציון 10-12, קרית משה, ירושלים.
2. קיים מבנה בהתאם להיתר המקורי. מבקשים להוסיף 2 קומות על כל שטח הגג, הנמצא בבעלות מגיש התוכנית וכן הוספת חניה תת-קרקעית מכנית מתחת לגינה שתשוחזר לאחר בניית החניה.
3. רקע תכנוני לתוכנית:
היתר מקורי משנת 1956 בתיק מסי 510365.0
היתרים נוספים לתוספות בניה וסגירת מרפסות:
810655.0, 810655.1, 810655.2, 810655.3, 810655.4, 810655.5, 970609.0, 970609.1.
אין תוכניות בסמכות ועדה מחוזית, אין הקלות. תיקי היתר בעירייה לא נמצאו, מצ"ב תשריט רישום בית משותף.
4. לא ידוע על עבירות בניה, על הליכים מנהליים/שיפוטיים. בתוכנית
5. מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע:
מגיש התכנית הוא בעל זכויות בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יחיד לבניין קיים, רח' בן ציון 10-12,
קרית משה, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

6970 א

מספר התוכנית

1.943 דונם

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

8 מספר מהדורה בשלב

15 ינואר 2017 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 218/675
קואורדינטה Y 632/940
- 1.5.2 תיאור מקום חלקות 8, 9, 10 בגוש 30157.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
- שכונה קרית משה
רחוב בן ציון
מספר בית 10-12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30157	מוסדר	חלק מהגוש	10, 9, 8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	י.פ. 687	שנה עברית: התשי"ט שנה לועזית: 1959
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: תשי"ע תאריך לועזי: 21.01.10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יאיר גוטמן אדריכלים בע"מ	15 ינואר 2017		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יאיר גוטמן אדריכלים בע"מ	15 ינואר 2017	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	יאיר גוטמן אדריכלים בע"מ וישראל סובול משרד ליעוץ והנדסה בע"מ	15 ינואר 2017	1		1:200	מחייב לעניין גובה הבניין המרבי, מס' הקומות המרבי, קווי בנין, מס' יחידות הדיור המרבי, שיקום הגינה והסדרי התנועה	נספח מס' 1- בינוי, פיתוח והסדרי תנועה

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 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
				באבאזדה אינטרנשיונל בע"מ	ח.פ. 512090853	רח' דובדבני 1 ירושלים	02-6426814				

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
תת חלקה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
1	גירד מימון	דרכון 02YF38092			רח' בן ציון 12, י-ם	02-6542424				
3	שלמה מזרחי	00132001			רח' בן ציון 12, י-ם	02-6535838				
4	שפינגרן זיאק יעקב הלל	209565282			רח' בן ציון 12, י-ם	03-6164290				
5	ברכה קורקוס	024082653			רח' בן ציון 12, י-ם	077-428636				
6	אליהו קורקוס	309633295			רח' בן ציון 12, י-ם	0504-41444				
7	מתן אברהם	008845604			רח' בן ציון 12, י-ם	0522-3390015				
8	יוסף בגיו מרים בגיו	01912708 98508			רח' בן ציון 12, י-ם	02-6511301				
9	יעקב זאב מלכה זאב	2993194 702332			רח' בן ציון 12, י-ם	03-6046861				
10	צבי שרף	057750069			יהודה המכבי 26 ת"א	02-5799861				
11	מרדכי קציר	005037767			רח' בן ציון 10, י-ם	02-6523069				
12	פרומקין איילה פרומקין עמוס	5490917 5170148			רח' בן ציון 10, י-ם	02-6504415				
13	מרים (רינה) לוי יצחק לוי	1356474 2804920			רח' בן ציון 12, י-ם	02-6513630				
14	אברהם יוסף שפט	004509279			רח' בן ציון 10, י-ם	09-7676607				
15	בניה שפט	9526187								
16	חי אושרי גאולה אושרי	22903306 24924599			הפרדס 61 כ"ס					

			0542335641	רח' בן ציון 12, י-ם			3396688 29563327	מיה ברזיר עודד ברזיר	17
			02-6526695	רח' בן ציון 12, י-ם			659631 76079	אליעזר סירוטקין חנה סירוטקין	18
			02-6529051	רח' בן ציון 12, י-ם			024192346	בתיה טובולסקי	19
			02-6527701	רח' בן ציון 10, י-ם			51134609	ציפורה דורי	20
			0544-535969	רח' בן ציון 10, י-ם			054573530 057827388	דגני רחמים דגני ציפורה	21
			0509-785535	רח' בן ציון 10, י-ם			312748874 312748890	גולדסמית לורנס גולדסמית בט	22
			02-6526741	רח' בן ציון 12, י-ם			000747162	כהן רחל	23
			02-6426814	רח' דובדבני 1, י-ם	ח.פ. 512090853			באבאזאדה אינטנשיונל בע"מ	24
			02-6410102	רח' בן ציון 12, י-ם			041087321	קומימי סלים	25
			077-5509746	רח' בן ציון 12, י-ם			038155594 303042808	זרצקי זאב זרצקי מיכל	26
			02-6426814	רח' דובדבני 1, י-ם	ח.פ. 512090853			באבאזאדה אינטנשיונל בע"מ	27
			02-6521916	רח' בן ציון 12, י-ם			563143	כרמלה אטיאס	28
			02-6426814	רח' בן ציון 12, י-ם			דרכון: 2209540599	אסתר שרה ברוכים	29
			02-6426814	רח' דובדבני 1, י-ם	ח.פ. 512090853			באבאזאדה אינטנשיונל בע"מ	30

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yaguarch@netvision.net.il	02-5632403	02-5635770	ת.ד. 8432 י-ם 91083	ח.פ. 6-63289-510	יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	07685			אדריכל	עורך ראשי
Meimad@Meimad-sud.co.il	02-6522596	05446285 21	רח' כנפי נשרים 68, י-ם	ח.פ. 513-297978	מימד – פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	502			מודד מוסמך	מודד
sobolisrael@012.net.il	02-6522199	02-6522198	רח' ניסנבאום 18 י-ם	ח.פ. 510-701121	ישראל סובול משרד ליעוץ והנדסה בע"מ	5663	0657 8389 6	ישראל סובול	מהנדס	יועץ תנועה

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
מגורים	

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**

הוספת 8 יח"ד ע"י תוספת של 2 קומות לבניין מגורים קיים ברח' בן ציון 10-12, קרית משה, ירושלים. הוספת חניה תת-קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- (1) שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג'.
- (2) קביעת בינוי לתוספות בניה עבור חניה תת-קרקעית.
- (3) קביעת בינוי לתוספת 2 קומות, על 4 קומות קיימות לשם הוספת 8 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 4,523.09 מ"ר,
- (5) קביעת קוי בנין.
- (6) שחזור הגינה שמעל החניון התת-קרקעי.
- (7) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה.
- (8) הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- (9) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (10) קביעת שלבי ביצוע.
- (11) קביעת הוראות להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.943 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3,705.37	1,076.21 (+)	2,629.16	מ"ר	מגורים
		38	8 (+)	30	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	001	עצים להעתקה
		001

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
א.	
<p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו כמתואר בנספח מס' 1.</p> <p>ב. מספר קומות כמתואר בנספח מס' 1.</p> <p>ג. לא יוצע כל בינוי או שינוי, לרבות בשטח המצוי מתחת לקרקע, במעברים שהינם משותפים לכלל דיירי הבניין.</p> <p>ד. היתר הבניה הראשון יכלול הוראות לגבי הריסת הגינה והגדרות בעת הקמת החניה התת-קרקעית וכן הוראות לגבי שחזור הגינה לאחר סיום הבניה. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא קבלת אישור אגף שפ"ע של עיריית ירושלים בקשר לכל פרטי שחזור הגינה לאחר סיום הבניה, כולל גם סוגי העפר, סוגי הצמחיה, ההשקיה, הניקוז וכיו"ב.</p> <p>ה. תיוותר רצועת אדמה גננית בגובה מינימלי של 1.5 מ' מעל קומת החניה התת-קרקעית</p> <p>ו. מותר לשלב בבניינים אלמנטים מחומרים קלים בני קיימא, שאינם אבן, בשעור של עד 30%.</p> <p>ז. מותר להקים מרכיבים של מערכות על הגגות בתנאי שישתלבו עם הבינוי הקיים ויוסדרו ע"י אלמנטים שאינם פוגעים בהוראות הבניינים.</p>	

<p>ב.</p>	<p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ג. 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 העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>ד. על היתר הבניה לכלול רחבת המתנה לחניה בחצר, עבור רכב הממתין לפינוי המתקן המכני. על רחבת המתנה לאפשר חניה כך שהרכב הממתין לא יחנה על המדרכה.</p> <p>ה. הגשת נספח פיתוח הכולל חצר וסימון שתילות ונטיעות עצים בוגרים</p> <p>ו. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת פיתוח החצר מעל גג החניון ושימור גדר האבן להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי למתן טופס אכלוס יהא החזרת מצב הגינה לקדמותה.</p> <p>ז. תנאי שיירשם בהיתר הבניה יהא החזרת המצב התשתיתי לקדמותו עם סיום עבודות הביצוע.</p>
<p>ג.</p>	<p>פסולת בניין:</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<p>ד.</p>	<p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
<p>ה.</p>	<p>רשות העתיקות:</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
<p>ו.</p>	<p>חפירות:</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
<p>ז.</p>	<p>בניה על גג בנין משותף:</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. לא תתאפשר יציאה לגגות לשימוש כמרפסות עבור דיירי הקומות העליונות מתוך דירותיהם.</p>
<p>ח.</p>	<p>גדר/מבנה להריסה:</p> <p>חלקי המבנה ו/או הגדר המסומנים בנספח הבינוי והתנועה מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו במסגרת היתר בניה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>

ט.	<p>עצים לשימור ועקירה:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה <u>הגשת תכנית פיתוח</u> לאישור מח' גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה <u>הפקדת ערבות</u> במח' גננות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור שימור עצים.</p> <p>3. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות <u>בלווי ופיקוח אגרונום</u> מקצועי שיאושר ע"י מח' הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במח' גננות.</p> <p>5. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ' בפיקוח אגרונום, לפי הערך החלופי.</p> <p>6. נציג מח' גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למע' השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
י.	<p>קולטי שמש על הגג:</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא.	<p>סטייה ניכרת:</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט ובסעיף 4.1.2 (יד) הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד. שיקום הגינה והחזרת המצב לקדמותו לאחר החפירה לצורך החניה, הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ה. הוראות ההריסה כמופיע בסעיף 4.1.2 (ח) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ו. מתקן החניה יהיה אך ורק בשטח הגינה המוצמדת למגיש התכנית, ולא תתבצע כל פעולת חפירה או בינוי בתחום השטחים המשותפים לדיירי הבנין. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.</p>
יב.	<p>צמצום מטרדי בניה:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר צמצום מטרדי הבניה.</p>
יג.	<p>חיזוק מבנים – תמ"א 38:</p> <p>א. היתר לתוספות בניה 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:</p> <p>ב. הגשת חו"ד המתבססת על איבחון 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>ג. עמידות 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>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת.י. 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
יד.	<p>קוי בנין:</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות.</p>

<p>טו. חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה, לבנין שיוקם בשטח. - החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם למסומן בנספח מס' 1. - כל מתקן מכני לחניון יהיה בהתאם לתקן הישראלי. - מתקן החניה יהיה אך ורק בשטח הגינה המוצמדת למגיש התכנית, ולא תתבצע כל פעולת חפירה או בינוי בתחום השטחים המשותפים לדיירי הבנין. 	
<p>טז. מתקני תקשורת או אנטנות:</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>יז. פיקוד העורף:</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>יח. שרותי כבאות:</p> <p>תנאי להיתרי בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>יט. תחנת שנאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. - תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. - שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. 	
<p>כ. תשתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. - מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. - כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. 	
<p>כ"א. מי נגר עלי בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב' 43:</p> <p>בשטח התכנית יותר שטח שלא יקטן מ 25% משטח המגרש לצורך החדרת מי נגר. השטח להחדרת מי נגר אפשר שיהיה מגוון או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי				
			עיקרי	שרות													
מגורים ג'	001	1943	3212.88	261.25	492.49	614.79	4581.41	235.79%	38	19.6	(1)	6	1	כמסומן בתשריט			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם הטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. הערות:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

$$* \text{ מפלס הכניסה הקובעת לבנין} = 819.28. \text{ מפלס} = 819.94 \pm 0.00$$

$$(1) \text{ } +16.60 = 836.59 \text{ מעל גובה זה יותר חדר מדרגות/ חדר יציאה לגג משותף ומעקה בגובה תיקני והכל בהתאם לנספח הבינוי.}$$

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה:**

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- תנאי לטופס איכלוס יהיה שיקום הגינה והחזרת המצב לקדמותו לאחר החפירה לצורך החניה.
- תנאי לטופס 4 יהיה השלמת פיתוח החצר מעל גג החניון ושימור גדר האבן להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
- הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

במידה ותוך שלוש שנים מאישור תכנית זו לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, וזכויות הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף.

בסמכות הוועדה המקומית יהיה להאריך את מועד פקיעת התוקף לשנתיים נוספות ועד לחמש שנים וזאת מטעמים מיוחדים שיפורטו בהחלטתה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	באבאזדה אינטרנשיונל בע"מ Babazadeh International Ltd באבאזדה אינטרנשיונל בע"מ	512090853		יזם בפועל (אם רלבנטי)
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	באבאזדה אינטרנשיונל בע"מ Babazadeh International Ltd באבאזדה אינטרנשיונל בע"מ (3 דירות)	512090853		בעלי עניין בקרקע
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	דרכון 02yf38092	גירד מימון	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	00132001	שלמה מזרחי	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	209565282	שפרינגן ז'אק יעקב הלל	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	024082653 309633295	ברכה קורקוס אליהו קורקוס (2 דירות)	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	008845604	מתן אברהם	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	01912708 98508	יוסף בגיו מרים בגיו	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	2993194 702332	יעקב זאב מלכה זאב	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	057750069	צבי שרף	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	005037767	מרדכי קציר	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	5490917 5170148	פרומקין איילה פרומקין עמוס	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	1356474 2804920	מרים (רינה) לוי יצחק לוי	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	004509279 9526187	אברהם יוסף שפט בתיה שפט (2 דירות)	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	22903306 24924599	חי אושרי גאולה אושרי	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	3396688 29563327	מיה ברזיר עודד ברזיר	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	659631 76079	אליעזר סירוטקין חנה סירוטקין	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	024192346	בתיה טובולסקי	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	51134609	ציפורה דורי	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	054573530 057827388	דגני רחמים דגני ציפורה	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	000747162	רחל כהן	
2017-02-05	<i>[Handwritten Signature]</i>	מכח תקנון בית משותף	041087321	סלים קומימי	

5-02-2017	מכח תקנון בית משותף		038155594 303042808	זריצקי זאב זריצקי מיכל	
5-02-2017	מכח תקנון בית משותף		563143	כרמלה אטיאס	
5-02-2017	מכח תקנון בית משותף		דרכון: 2209540599	אסתר שרה ברוכים	
5-02-2017	יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 6-63289-510				עורך התכנית

יאיר גוטמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ירושלים 21053 8432 ז ז