

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 9181א'
שם תוכנית: הרחבת מחוז ירושלים ותוספת קומה ברח' יחזקאל 42, שכונת הבוכרים, 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 החליטה ביום: <u>2.3.14</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>עוזר ראש יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>תאריך</p>

דברי הסבר לתוכנית

הבניין נמצא בשכונה חרדית בעלת משפחות מרובות ילדים. הבניין הקיים בעל 4 כניסות, 4 קומות מגורים בכל אחת מהכניסות. סה"כ 39 דירות הדירות בנות 3 עד 4 חדרים בשטח ממוצע של 87 מ"ר. התכנית מציעה הרחבה לדירות הקיימות (משפחות חרדיות) במבנה ותוספת קומת עמודים בקומת המסד של הבניין. התכנית תואמה עם אגף שיקום שכונות ואגף נכסים של העירייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבות דיור ותוספת קומה ברח' יחזקאל 42,
שכונת הבוכרים, ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

9181 א'

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

21.10.14

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כ

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

ועדה מחוזית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה
בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 633-325
קואורדינטה Y 221-100

1.5.2 תיאור מקום ירושלים : שכונת הבוכרים רח' יחזקאל 42

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 הבוכרים
רחוב יחזקאל
מספר בית 42

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק מהגוש		66,67,123,93,159,160

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניו 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
1358	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358.	י.פ. 687	שנה עברית: י בתמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
4560	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4560.	י.פ. 1747	שנה עברית כח באב התשל"א שנה לועזית 19.8.71
3138	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3138.	י.פ. 1823	שנה עברית ה בסיוון התשל"ב שנה לועזית 18.05.72
5166/ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 בנושא חניה.	י.פ. 5264	15.01.04
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022 בנושא התקנת מעליות.	י.פ. 4393	22.03.96
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י בתמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	נינו רומן	21.10.14	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	נינו רומן	21.10.14	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מחוזית	נינו רומן	21.10.14	1	לא רלוונטי	1:200	*מחייב חלקית	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מסי 1)
	וועדה מחוזית	נינו רומן	21.10.14	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	נספח איחוד וחלוקה

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.

* מחייב לעניין: קווי בניין, קומות, גובה, שטחי בנייה, יח"ד.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	חיים וינטוק	54390				יחזקאל 42	5820801				
	חיים ססלר	23976947				"	5824740				
	יוסף חיים יעקבזון	6975320				"	5825518				
	חיים דוד למברג	5772769				"	5821105				
	אריאל כהן	4726513				"	5324777				
	שמעון צדוק	189253				"	5815862				
	נדליה ברנ	59183467				"	5815627				
	צבי וייס	27376193				"	5323983				
	דוד אבו ורדח	5965897				"	5400564				
	שנאו זלמן ויגלמן	6452820				"	5825318				
	משה וידר	5585005				"	5820953				
	יחזק מתתיהו וינברג	25548934				"	5812976				
	משה מאיר כהן	23765				"	5324230				
	נעים שחר	4475763				"	5822408				
	משה שכטר	1551059				"	0523532159				
	דוד רביטביץ	72862				"	5822560				
	דוד ירושלמי	6720812				"	5824915				
	דוד וינברג	0550053				"	5825315				
	ישראל ויפמן	74-AES3693				"					
	משה ויסמיש	5979142				"	5821562				
	הלל שטיאן	4198767				"	5824359				
	אברהם שקלים	56807555				"	5828722				
	משה צויכל	2385361				"	5822276				
	אברהם מרדכי קורניק	57504631				"	5322641				
	משה גוליאן	7183363				"	5825739				
	יהודה דב זילבר	1369681				"	5825988				
	שמעון וינטוק	5263242				"	5814242				
	אברהם מרדכי קמיר	23896640				"	046934369				
	פערל וייס	33761503				"	5321218				
	יחזק צדוק	57429				"	5822574				
	יהודה רוטשילד	33122169				"	5326371				
	ליהו סימניא	4668583				"	5825908				
	יעקב מלק	6879860				"	5822022				
	אברהם חיים קרויס	D294020				"	5816702				
	יהודה נתנאלי	1733172				"	5322542				
	אליעזר רוזנבוים	537726				"					
	יהואל ברונשטיין	32087546				"	052764717				
	מרדכי שלומוביץ	033576224				"					
	מסעון בן-סעדון	498523				"					

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשמחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חיים וינטוק	54390				יחוקאל 42				
	חיים טסלר	23976947				"	5824740			
	יוסף חיים יעקבון	6975320				"	5825518			
	חיים דוד למטר	5772769				"	5821105			
	אריאל כהן	4726513				"	5324777			
	שמעון צדוק	189253				"	5815862			
	נדליה ברע	59183467				"	5815627			
	צבי וייס	27376193				"	5323983			
	דוד אבו ורדה	5965897				"	5400564			
	שטאור זלמן זינגלמן	6452820				"	5825318			
	משה וידר	5585005				"	5820953			
	יעחק מתתיהו וינברג	25548934				"	5812976			
	משה מאיר כהן	23765				"	5324230			
	נעים שחר	4475763				"	5822408			
	משה שכטר	1551059				"	0523532159			
	דוד רביעביץ	72862				"	5822560			
	דוד ירושלמי	6720812				"	5824915			
	דוד וינברג	0550053				"	5825315			
	ישראל זיפמן	74-AE53693				"				
	משה ויסמיש	5979142				"	5821562			
	הלל שוטיאן	4198767				"	5824359			
	אברהם שקלים	56807555				"	5828722			
	משה צויבל	2385361				"	5822276			
	אברהם מרדכי קורניק	57504631				"	5322641			
	משה גוליאן	7183363				"	5825739			
	יהודה דב וילבר	1369681				"	5825988			
	שמעון וינטוק	5263242				"	5814242			
	אברהם מרדכי קמינר	23896640				"	046934369			
	פערל וייס	33761503				"	5321218			
	יהוטן צדוק	57429				"	5822574			
	יהודה רוטשילד	33122169				"	5326371			
	אליהו סימני	4668583				"	5825908			
	יעקב טולק	6879860				"	5822022			
	אברהם חיים קרויס	D294020				"	5816702			
	יהודה נתנאלי	1733172				"	5322542			
	אליעזר רוזנבוים	537726				"				
	יחיאל ברנשטיין	32087544				"				
	מרדכי שלומביץ	033576224				"	052764717			
	מסעון בן-טעדון	498523				"				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			5820801	יחוקאל 42			54390	חיים וינשטוק	
			5824740	"			23976947	חיים סלר	
			5825518	"			6975320	יוסף חיים יעקבזון	
			5821105	"			5772769	חיים דוד למברג	
			5324777	"			4726513	אריאל כהן	
			5815862	"			189253	שמעון צדוק	
			5815627	"			59183467	נדליה ברנר	
			5323983	"			27376193	צבי וייס	
			5400564	"			5965897	דוד אבו ורדה	
			5825318	"			6452820	שנאו זלמן ויגלמן	
			5820953	"			5585005	משה ויזר	
			5812976	"			25548934	יצחק מתתיהו וינברג	
			5324230	"			23765	משה מאיר כהן	
			5822408	"			4475763	נעים שחר	
			0523532159	"			1551059	משה שטר	
			5822560	"			72862	דוד רבינוביץ	
			5824915	"			6720812	דוד ירושלמי	
			5825315	"			0550053	דוד וינברג	
				"			74-AE53693	ישראל זיממן	
			5821562	"			5979142	משה ויסמיש	
			5824359	"			4198767	הלל שטיינמן	
			5828722	"			56807555	אברהם שקלים	
			5822276	"			2385361	משה צויבל	
			5322641	"			57504631	אברהם מרדכי קורניק	
			5322641	"			201461969	יוכבד נוישטט	
			5825739	"			7183363	משה נוליאן	
			5825988	"			1369681	יהודה דב וילבר	
			5814242	"			5263242	שמעון וינשטוק	
			046934369	"			23896640	אברהם מרדכי קמינר	
			5321218	"			33761503	פערל וייס	
			5822574	"			57429	יהונתן צדוק	
			5326371	"			33122169	יהודה רוטשילד	
			5825908	"			4668583	אליהו סימני	
			5822022	"			6879860	יעקב פלק	
			5816702	"			D294020	אברהם חיים קרויס	
			5322542	"			1733172	יהודה נתנאלי	
				"			537726	אליעזר רוזנבוים	
				"			28635597	אריה ליבוביץ	
				"				למען בניין ירושלים	
				"				חברה קבלנית בע"מ	
				"			32087546	יחיאל ברנשטיין	
			052764717	"			033576224	עוריית ירושלים	
				"			498523	מרדכי שלומביץ	
				"				מסעד בן סעדון	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
noemi@nroman.co.il	0774003414	0522636160	5341923	החצב 14 מבשרת ציון ת.ד. 2357 מיקוד 90805	-		29937	026725341	ניט רומן	אדריכל	עורך ראשי
ernstmed@netvision.net.il	5854878	0522603327	5858538	חיים כונו 23/5 ירושלים			827	017199621	אברהם ארנסטר		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**

הרחבת יח"ד הקיימות ע"י שינוי בקווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א) וסעיפים קטנים 4 ו-12 לחוק תכנון הבנייה ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- א. שינוי מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. שינוי משטח לבניין ציבורי לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות/ מפלסים 770.10, 770.30, 776.50, 773.40, 779.60, 782.70 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספח בינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-5305.50 מ"ר) מתוכם 4427.40 מ"ר שטחים עיקריים ו-878.10 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-4 מעל מסד ל-5 קומות מעל.
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.899 דונם

הערוח	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מספר היתר 18537 תאריך 7.10.69	4427.40		+1025.70	3401.70	מ"ר	מגורים
		39	-	39	מס' יחיד	
	82.00			82.00	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
עצים לשימור	הריסה	1	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1	1	2	2	שצ"פ
	2			

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

4.1	שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מוסדות ציבור
ג.	תחנת סיוע לנזקקים "יד אליעזר".
4.1.2	הוראות
א.	תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בנייה בכל קומות הבניין (מפלסים 770.10, 770.30, 773.40, 776.50, 779.60, 782.70) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח והרחבת מוסדות ציבור קיימים. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ב.	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית.
ג.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ד.	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 39 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ה.	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ו.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ז.	גדר להריסה: הבניין / הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנים/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים/ מיועדת להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
ח.	קולטי שמש על הגג: הצבת קולטי שמש על הגג טעונה אישור מהנדס העיר.
ט.	גג המבנה יהיה שטוח ולא יכלול קומת רעפים.
י.	שטח לשימושים ציבוריים בתוך הבניין 1. בתחום הבניין, במפלס 770.10, יוקצה שטח לשימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ועפ"י הקיים בפועל היום. 2. שטחי הבנייה המירביים לשימושים הציבוריים כאמור לא יפחתו מ- 82.00 מ"ר (שטח בנייה עיקרי). 3.
יא.	תנאים למתן היתר בניה בשטח: א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. 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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 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 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים

והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.	
---	--

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
מעברים ושטח לפיתוח סביבתי עבור כלל הציבור.	
הוראות	4.2.2
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1	1738	4232.80	112.60	194.60	765.50	39	45	61	15.50 מ' וכמטרט כנספה מס' 1	5	1	כמסוגן בתשריט			
ש"פ	2	160											כמסוגן בתשריט			

הערה:

ישטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

יאחוזי בנייה מרביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הנם 262% (יש לזכור אחוזי בנייה מרביים הם על פי המתאר וכוללים הכל, גם מרפסות מקורות).

ימעל גובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה לגג עד גובה 16.60 מ' מעל מפלס +0.00.

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.

6.2 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.6 שילוט

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

6.7 שמירה על עצים בוגרים-עצים לשימור:

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

6.8 מתקני תקשורת

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.

6.9 חיזוק מבנים-תמ"א 38

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, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות בנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 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).
 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.

6.10 חלחול מי נגר

ייוותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.11 סטייה ניכרת

א. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הנו +16.60 מעל מפלס הכניסה והוא מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הנו 39 והוא מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ד. שטחי הבנייה המרביים כפי שנקבעו בהוראות התכנית בסעיף מס' 5 לעיל, הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ה. שלבי הבצוע כפי שמופיעים בסעיף 7 להלן הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד עבור כל חזית.	
2	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
3	שלבי הבצוע לקומת הגג יהיו בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית ובעלי עניין בקרקע
	א.י. קר		54390 23975947 6975320 5772769 4726513 189253 59183467 27376193 5965897 6452820 5585005 25548934 23765 4475763 1551059 72862 6720812 0550053 74-AES3693 5979142 4198767 56807555 2385361 57504631 7183363 1369881 5263242 23896640 33761503 57429 33122169 4668583 6879860 D294020 1733172 537726 28635597 32087546 498523	חיים וינטוק חיים נסלר יוסף חיים יעקבזון חיים דוד למברג אריאל כהן שמעון צדוק נדליה ברנר צבי וייס דוד אבו ורדה שנאור זלמן ויגלמן משה ויזר יצחק מתתיהו וינברג משה מאיר כהן נעים שחר משה שכטר דוד רביעבץ דוד ירושלמי דוד וינברג ישראל זיפמן משה ויספיש הלל שוטיאן אברהם שקלים משה צויבל אברהם מרדכי קורניק משה גוליאן יהודה דב זילבר שמעון וינטוק אברהם מרדכי קמינר פעל וייס יהונתן צדוק יהודה רוטשילד אליהו סימני יעקב מלק אברהם חיים קרויס יהודה נתנאלי אליעזר רוזנביים אריה ליבוביץ למען בניין ירושלים חברה קבלנית בע"מ יחיאל ברנשטיין עיריית ירושלים מטעם בן סעדון	
					יזם במועל (אם רלבנט)
	מעמי רומן אדה יכלים מ.ר. 27889		026725341	נינו רומן	עורך התכנית

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.