

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

|   |
|---|
| <b>הוראות התוכנית</b>   |
| <b>תוכנית מס' 8682 א'</b>   |
| <b>תוספת יח"ד בקומת מרתף וסגירת מרפסות<br/>רחוב טשרניחובסקי 42 גבעת הורדים, י-ם</b> |

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

**אישורים**

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|          |       |

|  |  |
|--|--|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/>                 משרד הפנים - מחוז ירושלים<br/>                 הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____<br/>                 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/> <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____<br/>                 תאריך</p> <p>_____<br/>                 נ"ר הוועדה המחוזית</p> |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

## דברי הסבר לתוכנית

בניין מגורים בן שש קומות ברחוב טשרניחובסקי מספר 42, גבעת הורדים ירושלים.  
 בבניין 10 בעלי נכסים. בבעלות מגיש התכנית יח"ד אחת במפלס 9.18 + וכן מחסן במפלס -6.63  
 ואולם התעמלות במפלס 0.00.  
 התכנית מציעה:

- הפיכת מחסן גבוה (מעל 3 מ') בקומת המרתף (מפלס - 6.63) העל קרקעית ליח"ד - בבעלות מגיש הבקשה.
- הפיכת השימוש של אולם התעמלות (אשר שימש בעבר כבנק) במפלס הכניסה (מפלס 0.00), בבעלות מגיש הבקשה, לשטח מסחרי כגון: בנק, משרד, חנות, חנות למוצרי מזון.
- סגירת מרפסות בחזית האחורית ובחזיתות הצדדיות בלבד והכללתן בשטח העיקרי.
- תוספת מקומות חניה בהתאם לתקן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

|                                |
|--------------------------------|
| <b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b> |
|--------------------------------|

רח' טשרניחובסקי מספר 42 גבעת הורדיס  
ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

0.994 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20.06.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות בחלק מתחום התוכנית.

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 219.573
  - קואורדינטה Y 630.310
- 1.5.2 תיאור מקום רח' טשרניחובסקי מספר 42 גבעת הורדים ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
  - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
  - נפה ירושלים
  - יישוב ירושלים
  - שכונה גבעת הורדים
  - רחוב טשרניחובסקי
  - מספר בית 42

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30121    | מוסדר   | חלק מהגוש     | 33                  |                   |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

|          |              |
|----------|--------------|
| מספר גוש | מספר גוש ישן |
| ל.ר.     | ל.ר.         |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

|             |                  |
|-------------|------------------|
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
| 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 של ירושלים | ביטול   | תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר לירושלים   | י.פ. 687               | שנה עברית: י'<br>תמוז התשי"ט<br>שנה לועזית:<br>16.7.59 |
| 1165                      | שנוי    | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים ובתכנית מס' 1165 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול    | י.פ. 1180              | 13/5/1965  |
| 1165 א'                   | שנוי    | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים ובתכנית מס' 1165 א' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול | (5/7)                  | 31/1/1980  |
| מק/5022/א'                | כפיפות  | תכנית זו איננה פוגעת בהוראות שנקבעו בתכנית מס' 5022. ההוראות שנקבעו בתכנית 5022 ממשיכות לחול   | י.פ. 4393<br>י.פ. 4847 | 22/3/1996<br>30/1/2000                                 |
| 5166 ב'                   | כפיפות  | תכנית זו איננה פוגעת בהוראות שנקבעו בתכנית מס' 5166 ב'. ההוראות שנקבעו בתכנית 5022 ממשיכות לחול  | י.פ. 6052              | 20/1/2010  |

**1.7 מסמכי התוכנית**

| תאריך האישור | גורם מאשר    | עורך המסמך               | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה       | סוג המסמך      |
|--------------|--------------|--------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------------|----------------|
|              | וועדה מחוזית | ניסים דלל + דוד גוגנהיים | 07/03/12          | ל.ר.          | 18          | ל.ר.  | מחייב       | הוראות התוכנית |
|              | וועדה מחוזית | ניסים דלל + דוד גוגנהיים | 07/03/12          | 1             | ל.ר.        | 1:250 | מחייב       | תשריט התוכנית  |
|              | וועדה מחוזית | ניסים דלל + דוד גוגנהיים | 26/01/12          | 1             | ל.ר.        | 1:100 | מחייב חלקית | נספח בניני     |

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 המנחים יגברו המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.

<sup>1</sup> נספח הבנינוי מחייב לעניין מס קומות, מס' יח"ד, קווי בניין וגובה הבניה ושטחי בניה. עמוד 6 מתוך 18

## 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 (*) |
|--------------|----------------|-------------|------------|---------------------------|-----------|--|-----------------|----------------|-----|-------|----------------|
| מגיש התוכנית |                | מסעוד סגיאן | 12713616   | ל.ר.                      | ל.ר.      | טשרניחובסקי<br>מספר 42<br>גבעת הורדים<br>ירושלים | 6799229 -<br>02 | 0522<br>506868 |     |       |                |

## 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 |
|--------------|----------------|-------------|------------|---------------------------|-----------|--|-----------------|------------------|-----|-------|
| יזם בפועל    |                | מסעוד סגיאן | 12713616   | ל.ר.                      | ל.ר.      | רח' טשרניחובסקי<br>מספר 42 גבעת<br>הורדים ירושלים. | 6799229 -<br>02 | 506869 -<br>0522 |     |       |

## 1.8.3

| מקצוע / תואר   | שם פרטי ומשפחה     | מספר זהות    | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | כתובת                                      | טלפון        | סלולרי      | פקס | דוא"ל |
|----------------|--------------------|--------------|--------------------------|--|--------------|-------------|-----|-------|
| עיריית ירושלים |                    |              | עיריית ירושלים           | ספרא 1 ירושלים                             |              |             |     |       |
|                | מסעוד סגיאן        | 1271361-6    | ל.ר.                     | טשרניחובסקי מספר 42<br>גבעת הורדים ירושלים | 6799229 - 02 | 0522-506868 |     |       |
|                | רותי סקיאן         | 52095809     |                          |  |              |             |     |       |
|                | אריאל רובין        | 24889669     |                          |  |              |             |     |       |
|                | שרון רוזין         | 28730968     |                          |  |              |             |     |       |
|                | גבאי יגאל          | 52925799     |                          |  |              |             |     |       |
|                | טויטו רוני מזל-טוב | 9918241      |                          |  |              |             |     |       |
|                | טויטו וילאם        | 02607999-6   |                          |  |              |             |     |       |
|                | שרעבני עדה אדלה    | 000070441    |                          |  |              |             |     |       |
|                | שרעבני אברהם       | 000606947    |                          |  |              |             |     |       |
|                | מילר אריה          | 054519089    |                          |  |              |             |     |       |
|                | מילר חיה           | 013697735    |                          |  |              |             |     |       |
|                | וינר לאה           | 7567843      |                          |  |              |             |     |       |
|                | וינר אורי          | 48695        |                          |  |              |             |     |       |
|                | חנוך יגאל          | 35837        |                          |  |              |             |     |       |
|                | חנוך תמר           | 5490578      |                          |  |              |             |     |       |
|                | באטאק נעמי         | 209840391 ד  |                          |  |              |             |     |       |
|                | באטאק בארי מארק    | 209840392: ד |                          |  |              |             |     |       |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל  | פקס | סלולרי | טלפון         | כתובת                    | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר   |           |
|--|-----|--------|---------------|--------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|----------------|-----------|
| <a href="mailto:Nissim-dallal@walla.com">Nissim-dallal@walla.com</a> |     |        | 0549-482708   | בנימין מטודלה 22-י-<br>□ | .ל.ל.     | .ל.ל.                     |            | 5239295-8 | ניסים דלל      | שרותי אדריכלות | עורך ראשי |
| <a href="mailto:david@guggenheimarc.com">david@guggenheimarc.com</a> |     |        | 0505-292933   | עמק רפאים 24 י-ם         | .ל.ל.     | .ל.ל.                     | 14460      | 000478396 | דוד גוגנהיים   | אדריכל         |           |
|  |     |        | 0542 – 550001 | האומן 18 תלפיות י-ם      | .ל.ל.     | .ל.ל.                     | 407        | 000478396 | אלי אדרעי      | מודד           | מודד      |
| <a href="mailto:dan@danshefer.co.il">dan@danshefer.co.il</a>         |     |        |               | האומן 9 תלפיות ירושלים   | .ל.ל.     | .ל.ל.                     | 24466      | 5005934   | דני שפר        | מהנדס          | מהנדס     |



**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**

תוספת יח"ד בקומת מרתף הסדרת חזית לרחוב טשרניחובסקי הסדרת חזית מסחרית לרחוב טשרניחובסקי

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד:

- מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב' קביעת בינוי:
- הפיכת שטח מחסנים בקומת המרתף ( במפלס 6.63 - ) ליחידת דיור חדשה.
- סגירת מרפסות מקורות בכל הבניין למעט בחזית הקדמית בצורה אחידה והכללתן במניין אחוזי הבניה כשטח עיקרי.
- הגדלת שטח הבניה:
- שטחי הבניה המרביים הם 1,487.6 מ"ר מהם 1247.50 מ"ר כשטח עקרי ו - 240.1 מ"ר שטחי שרות כמפורט בסעיף 5 בהוראות אלו.
- קביעת שימוש:
- השימוש המותר בקומת הכניסה ( במפלס +0.00 ) – אולם התעמלות, בנק, משרד, חנות, חנות למוצרי מזון, מגורים.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים
- קביעת הוראות בגין מספר קומות, מספר יח"ד וגובה המבנה
- קביעת הוראות בדבר חניה
- קביעת תנאים לקבלת היתר בניה
- קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית
- קביעת הוראות בדבר השימושים המותרים בקומת הכניסה בחלק המסחרי
- קביעת תנאים להריסה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

|       |                         |
|-------|-------------------------|
| 0.994 | סה"כ שטח התוכנית – דונם |
|-------|-------------------------|

| הערות   | סה"כ מוצע בתוכנית |        | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|--------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|   | מתארי             | מפורט  |                         |           |          |                |
| בתכ"ע 62 מוגדר כמגורים 1 ועייף היתר 67/782 מאושרים 777.3 עקרי |                   | 1247.5 | 412.2+                  | 835.3     | מ"ר      | מגורים         |
|   |                   | 10     | 1+                      | 9         | מס' יחיד |                |

**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       |
|----------------|--|--|-------------|---------|------------|
|                |  |  | עצים לשימור | 1       | מגורים ב'  |
|                |  |  | 1           |         |            |
|                |  |  |             | 2       | דרך 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     | יעוד       |   | אחוזים    | מ"ר     | יעוד       |
| 95%      | 944 מ"ר | מגורים ב'  |   | 95%       | 944 מ"ר | מגורים 1   |
| 5%       | 50 מ"ר  | דרך מאושרת |   | 5%        | 50 מ"ר  | דרך מאושרת |
|          |         |            |   |           |         |            |
| 100%     | 994 מ"ר | סה"כ       |   | 100%      | 994 מ"ר | סה"כ       |

**4 יעודי קרקע ושימושים**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>מגורים ב'</b></p>  | <p><b>4.1</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p>  | <p><b>4.1.1</b></p>   |
| <p>מגורים</p>  | <p><b>א.</b></p>  |
| <p>מסחר/משרדים</p>   | <p><b>ב.</b></p>  |
| <p>חניה</p>  | <p><b>ג.</b></p>  |
| <p><b>הוראות</b></p>   | <p><b>4.1.2</b></p>   |
| <p>- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול כמו אבן הבנין הקיים.<br/>         - הבניה בחזיתות באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.<br/>         - הבניה של המעלית והגשר תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול של אבן הבנין הקיים עם זכוכית ו/או לבני זכוכית בשילוב של קונסטרוקציית פלדה.<br/>         - תעשה בפרופיל בלגי או/ו אלומניום דמוי פרופיל בלגי.<br/>         - השימושים המותרים בקומת הכניסה ( במפלס +0.00 ) יהיו :<br/>         אולם התעמלות/בנק/ משרד/ חנות/ חנות למוצרי טעם/מגורים.<br/>         - לא יתאפשר שימוש של בתי קפה ובתי אוכל בקומת הכניסה.</p>   | <p><b>א. הוראות בינוי</b></p>                                     |
| <p>בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.</p>   | <p><b>ב. אנטנות טלוויזיה/רדיו</b></p>                             |
| <p>מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/ או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.<br/>         כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך או לכל מתקן בין על קרקע 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 לעיריה כתנאי להיתר בניה.</p> | <p><b>ג. תשתיות</b></p>   |
| <p>העצים המסומנים בתשריט בסימון של "עץ לשימור" יחולו ההראות כפי שיקבע ברשיון על פי פקודת היערות וכן כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה. וכן ההוראות הבאות :<br/>         - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.<br/>         - תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור שימור העצים. הכל באחריות היזם.<br/>         - חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים לשימור.</p>   | <p><b>ד. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העת קה:</b></p> |
| <p>- מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.<br/>         - החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.<br/>         - כתנאי למתן היתר בנייה יעשה תאום עם מחלקת הסדרי תנועה ושפ"ע בדבר הסדרת החנייה הנדרשת בחזית הבניין בהתאם לתקן החנייה התקף.<br/>         - הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח באם לא תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה,</p>   | <p><b>ה. חניה</b></p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>בהתאם לתקן חניה לבנין בשטח. החניה תהא בהתאם למסומן בנספח מס' 1.</p> <p>- השימוש המסחרי במבנה יותנה בקיומו של פתרון חניה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>  |   |
| <p>- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>- 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>- 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 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 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>- כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ו/או לכל מתקן בין על קרקע ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, תקשורת וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>- באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.</p> <p>- נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>- קבלת הסכמת הדיירים בבנין ו/או הסדרת עניינים קנייניים הנוגעים לבעלות על החצר בכל הנוגע להסדרת החניה בחצר.</p> <p>- הגשת פרט למניעת גז ראדון בקומת המרתף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>- קבלת אישור ממחלקת איכות הסביבה לעניין פינוי עודפי עפר ופסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשימוש המסחרי בבנין.</p> <p>- ביצוע כל האמור להעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם</p> | <p>1. <b>תנאים למתן היתר</b></p>                      |
| <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>  | <p>2. <b>חפירה</b></p>                                |
| <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>- 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 עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>  | <p>3. <b>חיזוק מבנה בפי רעידות אדמה - תמ"א 38</b></p> |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>   |                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ה מבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</li> </ul>  | ט. חריגות בניה להריסה |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</li> <li>- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980</li> </ul>              | י. חזית מסחרית        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים ודודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> <li>- תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין לצורך טיפול בדודים ובקולטים.</li> </ul> | יא. קולטי שמש על הגג  |

ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיו תנאי למתן טופס 4.

|   |       |
|---|-------|
|   | 4.2   |
| דרך מאושרת  |       |
| שימושים   | 4.2.1 |
| דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל. |       |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד      | מס' תא שטח | גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר      |      |                |                        |      |      | אחוזי בניה כוללים (%) <sup>2</sup> | מספר יח"ד מספר | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) <sup>1</sup> | מספר קומות         |                   | קווי בנין (מטר) |           |            | אחורי |
|-----------|------------|--------------------------------|--------------------|------|----------------|------------------------|------|------|------------------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-----------|------------|-------|
|           |            |                                | מתחת לכניסה הקובעת |      |                | מעל מפלס לכניסה הקובעת |      |      |                                    |                |                         |                          |                              | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | קדמי            | צידי-ימני | צידי-שמאלי |       |
|           |            |                                | עיקרי              | שרות | סה"כ שטחי בניה | עיקרי                  | שרות | ממ"ד |                                    |                |                         |                          |                              |                    |                   |                 |           |            |       |
| מגורים בי | 1          | 994.00                         | 962                | 205  | 1487.6         | 285.5                  | 22.6 | 12.5 | 10                                 | 10             | 27.58                   | 12.24                    | 2                            | 4                  | 6                 | 4               | 4         | 5          |       |

### הערות

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטח חניה ומקלט ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

<sup>1</sup> גובה רצפת הגג, מעבר לגובה זה יותרו מעקה בגובה תקני, יציאה מינימלית לגג לצורך טיפול במתקנים וחדר מכונות למעלית.  
<sup>2</sup> 117% אחוזי בניה עיקרי ושרות מעל הכניסה הקובעת.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה המקומית תגבה 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 חלחול מי נגר**

ייתרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). בנוסף, תתאפשר התקנת מתקני החדרת מי נגר לקרקע בתחום המגרש. תנאי להוצאת היתר בנייה יהא עמידה בתנאים אלו.

**6.3 סטיה ניכרת**

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 ה. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי לשימור אסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. סטיה מהוראות אלה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 ו. שטחי הבניה המצויינים במסמכי התכנית הינם מחייבים. סטיה מהוראות אלה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
 ז. מספר מקומות החניה כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**6.4 רשות העתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.



**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מאישור התכנית.

**8. חתימות**

|                |  |                       |                 |
|----------------|--|-----------------------|-----------------|
| תאריך: 24.6.13 | חתימה:    | שם: מסעוד סגיאן       | מגיש התוכנית    |
| מספר תאגיד:    |  | תאגיד/שם רשות מקומית: |                 |
| תאריך:         | חתימה:   | שם: גוגנהיים דוד      | עורך התוכנית    |
| מספר תאגיד:    | <p>גוגנהיים דוד<br/>                 עמק רפאים 24, ירושלים 93105<br/>                 טל' 02-5664976 פקס' 02-5610100<br/>                 טל' 02-5664976</p> | תאגיד:                |                 |
| תאריך:         | חתימה:   | שם: מסעוד סגיאן       | יזם בפועל       |
| מספר תאגיד:    |  | תאגיד:                |                 |
| תאריך:         | חתימה:   | שם: מסעוד סגיאן       | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:    |  | תאגיד:                |                 |
| תאריך:         | חתימה:   | שם: רותי סקיאן        | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:    |  | תאגיד:                |                 |
| תאריך:         | חתימה:   | שם: אריאל רובין       | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:    |  | תאגיד:                |                 |
| תאריך:         | חתימה:   | שם: שרון רובין        | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:    |  | תאגיד:                |                 |
| תאריך:         | חתימה:   | שם:                   | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:    |  | תאגיד:                |                 |
| תאריך:         | חתימה:   | שם:                   | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:    |  | תאגיד:                |                 |
| תאריך:         | חתימה:   | שם:                   | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:    |  | תאגיד:                |                 |
| תאריך:         | חתימה:   | שם:                   | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד:    |  | תאגיד:                |                 |