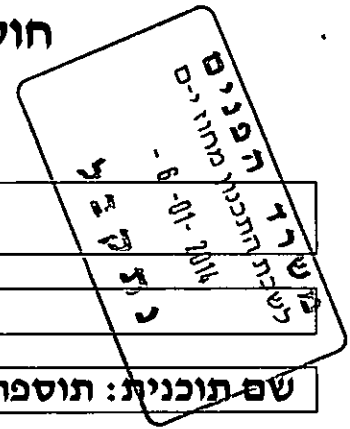


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14366

שם תוכנית: תוספת קומות ויח"ד, רח' בן יהודה פינת רח' בן הלל, מרכז העיר

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית להגנת החלטה ביום:</p> <p><i>[Signature]</i> 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><i>[Signature]</i> תאריך: יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**דברי הסבר לתכנית מס' 14366****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוגשת נמצאת ברחוב בן יהודה, פינת בן הלל במרכז העיר. תכנית זו המתבססת על עקרונות תכנית "הדלתון" למע"ר, מציעה תוספת של 39 יח"ד של כ-45 מ"ר ליח"ד, ב-3 קומות מלאות ועוד קומה חלקית אחת, מעל קומת מסחר ו-3 קומות מגורים ומשרדים קיימות.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה כיום- היא מתאר 62 המייעדת שטח זה למסחר. כיום בעקבות פיתוח מרכז העיר מבחינה דמוגרפית ומבנית, יש צורך בהוספת יח"ד קטנות שתמשוך אוכלוסיה צעירה למרכז העיר. עפ"י המדיניות תוספת יחידות הדיור אינה מחייבת הסדרת מקומות חניה נוספים במרכז העיר.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח זה קיים בניין בן 4 קומות מעל מפלס ± 0.00 . המורכב מקומת מסחר ו-3 קומות המשמשות למשרדים ומגורים. מוצע שה"כ 39 יחידות דיור נוספות, מעבר למספר היחידות הקיימות כיום בבניין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

בעלי הקרקע:

עפ"י נסח טאבו – אחד הבעלים הינו מר שמואל רהיניאן אשר ביצע הסכם מכר עם מר פרינלנדר מרדכי, קיימת הערת אזהרה על שמו של פרידלנדר מרדכי בנסח הטאבו. התכנית המוגשת היא בהסכמת הבעלים.

דף הסבר זה מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

שם מגיש התכנית: פרידלנדר מרדכי

שם האדריכל: אלי רכס

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת קומות ויח"ד, רחוב בן יהודה פינת רחוב בן הלל, מרכז העיר
		מספר התוכנית	14366
1.2	שטח התוכנית		835 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	3
		תאריך עדכון המהדורה	09.12.13
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220,700
		קואורדינטה Y	632,075
1.5.2	תיאור מקום	התכנית חלה במרכז העיר בין רחוב בן יהודה בצפון לרחוב שמאי בדרום.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	מרכז העיר
		רחוב	בן יהודה פינת בן הלל
		מספר בית	-

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	* רישום בשטח לא מוסדר	* חלק מהגוש	123,216,217	אין

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.07.1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	מתאר 62
21.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב'
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעלית. הוראות תכנית המעלית תחולה על תכנית זו.	כפיפות	5022

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-	19	-	09.12.2013	אלי רכס	ועדה מחוזית	-
תשריטת התכנית	מחייב	1:250	-	1	09.12.2013	אלי רכס	ועדה מחוזית	-
נספח בינוי- נספח מס' 1	*מחייב חלקית	1:100	-	1	09.12.2013	אלי רכס	ועדה מחוזית	-

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.

*התכנית מחייבת לנושא: מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים וגובה בניה מירבי, נסיגה בקומה העליונה ומיקום ועומק המרפסות.

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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	מרדכי פרידלנדר	424145277 (דרכון)				השלום והאחדות 2 דירה 8, ירושלים	02-5326808	-			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	הדר יוסף	116094							
	זגר עדנה	16095							
	יוניטד סנטורי אנטרפרייזס איסטבלישמנט				הילל 10	6254829			
	לוי כודאבאקש אברהים רי	374035 (דרכון)			הילל 10	6254829			
	לוי שמואל	B 187472 (דרכון)							
	לוי שמריהו	B 123225 (דרכון)							
	לוי ירמיהו (גירי)	C 223965 (דרכון)							
	ווינסקומב אסטיטס לימיטד	ח.פ. 391199							
	מנור רוד לימיטד	ח.פ. 416945							
	ורשבסקי אברהם - מרדכי	25471			מסילת ישרים 13, ירושלים				
	ורשבסקי סוזנה (שושנה)	6913237							
	מ. וה. פומרנץ בע"מ								
	כהן אהרן אייל	028783744							
	כהן מאיר אמיר	023849805							
	כהן יצחק	064154917							
	סטרוסטה מיכל	059833640							
	שרייבר רבקה צירנה	2675951							

					6737792	לבקוביץ רחל מלכה	
					5335664	לנגר קמפל יחיאל	
					17708637	ריהניאן שמואל	
			הרצוג 57, ירושלים		4259313	למפנר מיכאל	
					7411863/9	קנר משה	
					37117	שורץ רחל	
			נוף הרים 14		865880	רוזן רות	
					25630674	רוזן צבי	
					32832644	רוזן אביתר	
					ח.פ. 520020116	אליהו חברה לביטוח בע"מ	
						חברת חלקות 36, 37, 38 בגוש 30049 שורץ גדיאל אורי	
					464941	שורץ גדיאל אורי	
			עובדיה 14, ירושלים		1636806	חייאב יוסף	
						חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	
					33699869	כקשור אברהם	
					18401	שמחוני צפורה	
					154422985 (דרכון)	סנאו ויקטור הווארד	
					ח.פ. 520017393	עמידר החברה הלאומית ל	
					1277766 (דרכון)	אורצל זלמן	
					1267571 (דרכון)	אורצל מוטק	
					1540489 (דרכון)	אורצל עקיבא	
					014091821	גולברי מנשה	
					015850068	גולברי יעל	
			עובדיה 14, ירושלים		1636806	חייאיב יוסף	
					1677192	חייאיב צביה	
					5113219	אלון דוד	
			המצדים 43, מעלה אדומים		5213874	אלון שמעון	
					059836874	בן דוד אבי	
					43556794	רוזן רונה	
			תבור 11, מבשרת ציון		5005073	שומשטיין שושנה	
					1263073	שומשטיין שמואל	
					6690	סבח אסתר	
			בן הילל 14, ירושלים		055045769	נסמיאן נסים	
					ח.פ. 513898809	שמאי בי בי אס בע"מ	
		02-6232505	שמאי 7		0018364	כהן גדעון	

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלוארי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית מס' תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@reches.org.il	6789818-02	054-4420959	6790144-02	האומן 9, י-ם	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	21848	005762216	אלי רכס	אדריכל
M_ely@bezeqint.net	6797852-02		6793012-02	הרכבים 9 י-ם	אלישיב	985	028055762	אלישיב יורם	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
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**

- תוספת 4 קומות ו-39 יחיד על בניין מסחר, משרדים ומגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**2.2.1 שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:**

- שינוי יעוד של קרקע מאיזור מסחרי ליעוד משולב של איזור מגורים, משרדים ומסחר.
- קביעת השימושים המותרים למסחר בקומת הקרקע ומגורים ומשרדים בכל יתר הקומות.

2.2.2 קביעת הוראות בניה:

- קביעת מספר יחידות הדיור ל-39 יחידות נוספות, מעבר למספר היחידות הקיימות כיום בבניין. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להוסיף יחידות נוספות ובלבד שגודל כל יחידה שתתווסף מכח התכנית לא יעלה על 45 מ"ר.
- הגדלת מספר הקומות מ-4 ל-8 מעל הכניסה הקובעת.
- קביעת שטחי בנייה בהיקף של 5,235 מ"ר בנייה מתוכם 4,487 מ"ר שטח עיקרי ו-748 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת הוראות בגין הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים והנחיות לביצוע.
- קביעת הוראות בגין חזית לשימור.
- קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

--

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

	סה"כ שטח התוכנית – 0.835 דונם
--	-------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
*לפי מצב קיים שאינו מהווה אמירה סטטוטורית		676	-12	*688	מ"ר	מסחר
		38	+20	18	יח"ד	מגורים
*לפי מצב קיים שאינו מהווה אמירה סטטוטורית		1904	+ 1,014	*890	מ"ר	
		37	+19	18	יח"ד	משרדים
*לפי מצב קיים שאינו מהווה אמירה סטטוטורית		1907	+1,015	*892	מ"ר	

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			שימור	הריסה	תאי שטח	יעוד
מגורים ומסחר	1	1				

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
100	835	איזור מגורים, משרדים ומסחר		100	835	איזור מסחרי

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים, משרדים ומסחר		4.1.1 שימושים
מגורים ומשרדים		א.
מסחר בקומת קרקע בלבד.		ב.
4.1.2 הוראות		
א.	עיצוב אדריכלי	א.
1.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
2.	מגישי הבקשה יעתיקו להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכד', וישולבו בעיצוב הגג.	
3.	יותרו מרפסות זיז בעומק ומיקום כדוגמת המרפסות הקיימות ובאישור הועדה המקומית ומחלקת שימור של העירייה.	
4.	קומת הקרקע תשמש למסחר, קומות 1-8 ישמשו למגורים /משרדים. ניתן יהיה לבחור את השימושים לעת הוצאת היתר הבנייה ובתנאי ששטחה של כל דירה לא יעלה על 45 מ"ר עבור שטח מירבי, בהתאמה להוראות בתקן החנייה בתכנית 5166ב'.	
ב.	פסולת בנייה	ב.
	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.	
ג.	חניה	ג.
1.	החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.	
2.	לדירות ששטחן אינו עולה על 45 מ"ר במע"ר, ניתן פטור מחניה.	
ד.	הריסה	ד.
	המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
ה.	הוראות שימור	ה.
1.	החזיתות המסומנות בתשריט בורוד מיועדות לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה.	
2.	לא תותר הריסת בניין המסומן בתשריט בסימבול שימור.	
3.	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.	
4.	בבניה חדשה יותרו מרפסות זיז שלא יעלו על 1.20 מטר עומק בעלי מעקה מתחת, לא יותרו מעקות אבן ובהתאם לנספח	

<p>בינוי מס' 1 נספח בינוי ובתיאום עם היחידה לשימור. בעיריית ירושלים.</p> <p>חלונות הדף במרחבים המוגנים יהיו בעלי קנף הזזה לכיס מיסתור בלבד ובתאום עם מחלקת שימור של העיריה.</p>		
<p>5. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>6. תותר תוספת מעלית בחצר הפנימית בהתאם לנספח מס 1. ובתיאום עם היחידה לשימור ומהנדס העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>8. חיזוק המבנים לשימור על פי הוראות תמ"א 38 תעשה בתאום עם מהנדס שימור לא יותר כל פגיעה בחזיתות המסומנות לשימור.</p>		
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תיאום הטיפול בנושא העמסה על תשתיות הקיימות בבניין עם אדריכל העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>4. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>5. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו מתוך דגש על כך שבבנין קיימות תשתיות ישנות אשר יש לדאוג לטפל בהן ולשדרג אותם. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך,</p> <p>ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות</p>	<p>1. תנאים למתן היתר בניה</p>	

<p>התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, לרבות מיכלי הסולר והגז הקיימים בחצר, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>		
<p>1. שטחה של כל דירה בתכנית זו לא יעלה על 45 מ"ר, וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. למרות האמור לעיל יותרו מרפסות על פי סעיף 3.א.4.1.2 מעבר לקוי הבנין המסומנים בתשריט כלפי הדרך כדוגמת המרפסות הקיימות וכפי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>קווי הבנין לחצר הפנימית של המבנה הינם מחייבים, לא תתאפשר בניה בחצר.</p> <p>3. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, קונטור קומה 8 החלקית המופיעה בניספח בינוי מס' 1 מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. וכל סטייה מהגדרת שלביות ביצוע זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. החזיתות המסומנות בתשריט בורוד מיועדות לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה.</p> <p>6. לא תותר הריסת בניין המסומן בתשריט בסימבול שימור.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. בבניה חדשה יותרו מרפסות זיז שלא יעלו על 1.20 מטר עומק בעלי מעקה מתחת, לא יותרו מעקות אבן ובהתאם לנספח בינוי מס' 1 נספח בינוי ובתיאום עם היחידה לשימור</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>ח.</p>

<p>בעיריית ירושלים.</p> <p>9. חלונות הדף במרחבים המוגנים יהיו בעלי קנף הזזה לכיס מיסתור בלבד ובתאום עם מחלקת שימור של העיריה.</p> <p>10. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>11. תותר הוספת מעלית בחצר הפנימית בהתאם לנספח מס 1. ובתיאום עם היחידה לשימור ומהנדס העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>12. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>13. חיזוק המבנים לשימור על פי הוראות תמ"א 38 תעשה בתאום עם מהנדס שימור לא יותר כל פגיעה בחזיתות המסומנות לשימור.</p>		
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	היטל השבחה	ט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה מ"ר									גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
						גובה** מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							גובה**	סה"כ	שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
כמסומן בתשריט				0	8	+27.35**	80%	90	75*	627	5,235	-	-	748	4,487	835	1	מגורים, משרדים ומסחר
						+23.52***												

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992.

* 39 יחידות חדשות, מעבר למספר היחידות הקיימות כיום בבנין.

** גובה מפלס הגג העליון, הפונה כלפי רח' בן יהודה לא כולל גובה מעקה הגג ותקרת פיר מעלית.

(יותר מעקה בטיחות קל ממתכת)

*** גובה מפלס הגג העליון הפונה כלפי רח' שמאי.

6. הוראות נוספות

6.1		
<p>ייוותרו 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).</p>	<p>תמ"א 34 חילחול מי נגר</p>	<p>א.</p>
<p>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.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>3. 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>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.</p>	<p>תמ"א 38 חיזוק מבנים</p>	<p>ב.</p>

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	אדריכלים ותכנון ערים רחוב האוסן 9 ירושלים טיקוו 9342 טל: 02-6790144 פקס: 02-6789818 פ.ד. 513631002	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

116094	הדר יוסף			בעלי עניין בקרקע
16095	זגר עדנה			
	יוניטד סנטורי אנטרפרייזס איסטבלישמנט			
374035 (דרכון)	לוי כודאבאקש אברהים רי			
B 187472 (דרכון)	לוי שמואל			
B 123225 (דרכון)	לוי שמריהו			
C 223965 (דרכון)	לוי ירמיהו (גרי)			
ח.פ. 391199	ווינסקומב אסטיטס לימיטד			
ח.פ. 416945	מנור רוד לימיטד			
25471	ורשבסקי אברהם - מרדכי			
6913237	ורשבסקי סוזנה (שושנה)			
	מ. וה. פומרנץ בע"מ			
028783744	כהן אהרן אייל			
023849805	כהן מאיר אמיר			
064154917	כהן יצחק			
059833640	סטרוסטה מיכל			
2675951	שרייבר רבקה צירנה			
6737792	לבקוביץ רחל מלכה			

		לנגר קמפל יחיאל	5335664
		ריהניאן שמואל	17708637
		למפנר מיכאל	4259313
		קנר משה	7411863/9
		שורץ רחל	37117
		רוזן רות	865880
		רוזן צבי	25630674
		רוזן אביתר	32832644
		ח.פ. 520020116 אליהו חברה לביטוח בע"מ	
		חברת חלקות 36, 37, 38 בגוש 30049	
		שוורץ גדיאל אורי	464941
		חייאב יוסף	1636806
		חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	
		כקשור אברהם	33699869
		שמחוני צפורה	18401
		סנאו ויקטור הווארד (דרכון)	154422985
		ח.פ. 520017393 עמידר החברה הלאומית ל	
		אורצל זלמן (דרכון)	1277766
		אורצל מוטק (דרכון)	1267571
		אורצל עקיבא (דרכון)	1540489
		גולברי מנשה	014091821
		גולברי יעל	015850068
		חייאיב יוסף	1636806
		חייאיב צביה	1677192
		אלון דוד	5113219
		אלון שמעון	5213874
		בן דוד אבי	059836874
		רוזן רונה	43556794
		שומשטיין שושנה	5005073
		שומשטיין שמואל	1263073
		סבח אסתר	6690
		נסמיאן נסים	055045769
		ח.פ. 513898809 שמאי בי בי אס בע"מ	
		כהן גדעון	0018364