

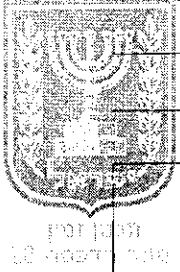
7/2014

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0069294

תוספת קומות לבנין קיים ברח' הנביאים 74 בירושלים

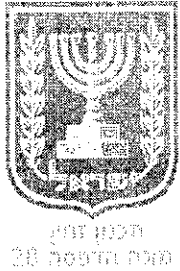


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

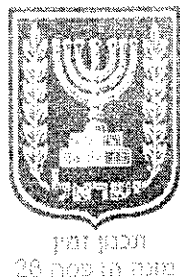


משרד הפנים  
לשכת התכנון מחוז י-ם  
25-88-2015  
נתקבל

הוסף לתכנון ותכנית התכנון מס' 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית הכליטה וז"ס  
לאשר את התכנית

התכנית לא נסבחה טענה אישית  
 החכמת נסבחה טענה אישית

*[Handwritten signature]*



## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה בעקבות תכנון המחודש של העירייה לחיזוק מרכז העיר ירושלים, יזמו בעלי הקרקע תכנית התואמת את מדיניות עיריית ירושלים לבניה במרכז העיר. התכנית מציעה תוספת קומות לשני האגפים של הבנין ברח' הנביאים 74. לאגף הדרומי (בניין B - הפונה לרחוב הנביאים) תוספת של 3.5 קומות מעל 3.5 קומות קיימות. כאשר 2 קומות על תוואי הבניין הקיים ושתי קומות עליונות נוספות בנסיגה. באגף הצפוני (בניין A - הפונה לרח' פראג) התכנית מציעה תוספת קומה אחת בתוואי הבניין הקיים מעל 4 קומות קיימות.



תכנון זמין  
28 יולי 2015

רקע תכנוני לתכנית

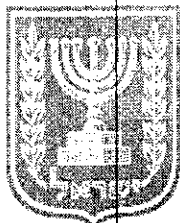
שטח התכנית כלול בתכנית המתאר לירושלים 62, ותואם את המדיניות הועדה כפי שנקבעה בתוכנית תכנית המתאר החדשה.

פרטים לגבי הבניה בפועל

מדובר בבניין קיים משנת 1935 הרשום כבית משותף. בשטח מבנה קיים בעל שני אגפים. האגף הדרומי בן 3.5 קומות הבנוי בקו בניין 0 כלפי רחוב הנביאים והאגף השני בן 4 קומות ופונה לרח' פראג. בין שני האגפים חוצצת חצר פנימית פתוחה. הבניין נבנה בבניית אבן, קומת הקרקע הנה בעלת חזית מסחרית ובה מספר חנויות הפונות אל רחוב הנביאים.



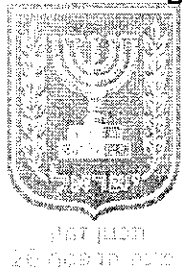
תכנון זמין  
28 יולי 2015



תכנון זמין  
28 יולי 2015

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תוספת קומות לבנין קיים ברח' הנביאים 74 בירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0069294 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.046 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

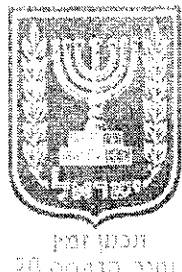
סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220764 קואורדינאטה X

632452 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בין רחוב הנביאים לבין רחוב פראג

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הנביאים	74	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	מוסדר	חלק	36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

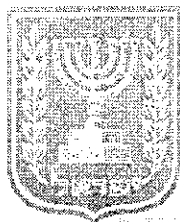
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון וזיון  
מונה הדפסה 28



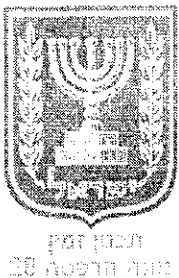
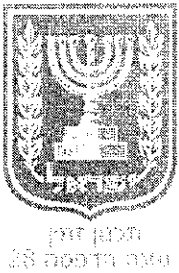
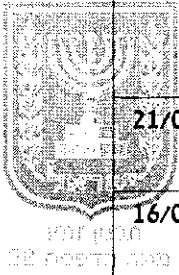
תכנון וזיון  
מונה הדפסה 28



תכנון וזיון  
מונה הדפסה 28

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166 / ב	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מתאר 62,	687	1586	16/07/1959
מק / 5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק / 5022 א	4847	2432	30/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילה רונאל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אילה רונאל			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
הוראות בינוי	מנחה	1:200	1	28/01/2014	רונאל אילה		30/01/2014	חישוב שטחים	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:200	1	28/01/2014	רונאל אילה		24/02/2015	מסמך מחייב לעניין גובה בינוי, קוי בנין ועומק נסיגות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		08/01/2012	רונאל אילה		13/03/2013	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד האוצר	משרד האוצר		מינהל הדיור הממשלתי	ירושלים	קפלן	1	02-5317444		nirb@mof.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל הדיור הממשלתי	ירושלים	קפלן	1	02-5317444		nirb@mof.gov.il
בעלים	שרינה אומרוד			ירושלים	אודם	74	02-6232361		
בעלים	קרן זוהר אלדר			ירושלים	הנביאים	74	00-0000000		
בעלים	פאולין ברקה			ירושלים	הנביאים	74	00-0000000		
בעלים	ליאון גני			ירושלים	הנביאים	74	02-6232361		
בעלים	מטילדה הסני			ירושלים	הנביאים	74	00-0000000		
בעלים	ויקטוריה לוי			ירושלים	הנביאים	74	00-0000000		
בעלים	אלנה פרץ			ירושלים	פרץ	74	02-6232361		
בעלים	תמרה פרץ			ירושלים	הנביאים	74	02-5827990		
בעלים	דוד פרץ מנדז			ירושלים	הנביאים	74	00-0000000		
בעלים	יעקב קמחזי			ירושלים	הנביאים	74	00-0000000		
בעלים	לילי קנטור			ירושלים	הנביאים	74	00-0000000		
בעלים	מיכאל שניידר			ירושלים	הנביאים	74	02-6234258		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרץ אלנה דרכון M347742. מיופה כוח עו"ד פורן.  
 פרץ תמרה דרכון מס' 016090213. מיופה כוח עו"ד נודלמן.  
 אורמרוד שרינה דרכון מס' 02080560. מיופה כוח עו"ד פורן.  
 קמחזיי יעקב דרכון מס' V1169829  
 אלדר קרן זוהר דרכון מס' 037109428  
 קנטור לילי וגני ליאון ת.ז. לא ידועה  
 גני לאון מיופה כוח עו"ד פורן.  
 שניידר מיכאל ת.ז. 88135



משרד התכנון והבנייה  
 מנהל תכנון ובנייה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילה רונאל	27790		תל אביב- יפו	(1)	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
	מודד	יוסי קראוס	323		ירושלים	(2)		02-5400430	02-5400433	Photocad@kraudaus-eng.co.il

(1) כתובת: רח' שביל המרץ 6.

(2) כתובת: הרטום 14, הר חוצבים.



משרד התכנון והבנייה  
 מנהל תכנון ובנייה



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



התכנון והנדסה  
מחיר הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

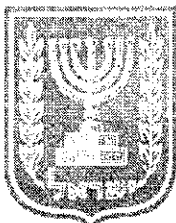
תוספת קומות ע"ג בניינים קיימים לשימוש מגורים ומשרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



התכנון והנדסה  
מחיר הדפסה 28

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ומשרדים.
2. קביעת הוראות בניה הכוללות הגדלת צפיפות, שינוי בגובה הבנין, שינוי במירווחי הבניה, הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח התכנית וקביעתם ל 3695.2 מ"ר מתוכם בניין A - של 1379.9 מ"ר מהם 1303.9 מ"ר שטח עיקרי ו-76 מ"ר שטחי שירות. בניין B - של 2315.3 מ"ר מהם 2228.3 מ"ר שטח עיקרי ו-87 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף 1601.4 מ"ר מתוכם בניין A - של 304.4 מ"ר מהם 285.4 מ"ר שטח עיקרי ו-19 מ"ר שטחי שירות. בניין B - של 1297 מ"ר מהם 1239 מ"ר שטח עיקרי ו-58 מ"ר שטחי שירות.
5. הגדלת מספר הקומות הקיים מ-4 ל-5 בבניין A, ומ-4 (קומה 4 חלקית) ל-7 קומות בבניין B.
6. קביעת שימושים מעורבים בתוכנית למגורים, משרדים ומסחר בקומות הקרקע.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
11. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.



התכנון והנדסה  
מחיר הדפסה 28

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.046

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	17		+17		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	24		+15	9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,222.5	✓	+1,111.7	1,110.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	200	✓		200	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	1,109.7	✓	+412.7	697	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומשרדים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומשרדים	1
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	1
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

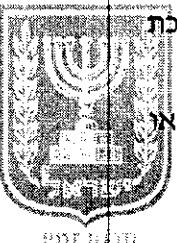
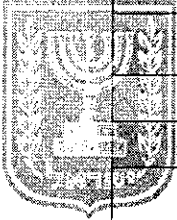
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	977.41	100
סה"כ	977.41	100

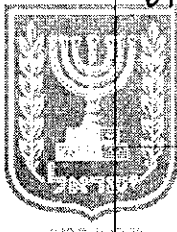
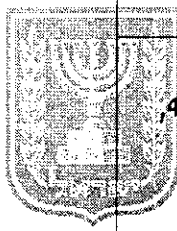
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומשרדים	977.41	100
סה"כ	977.41	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים וחזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב הנביאים
4.1.2	הוראות
א	גגות
	<p>1. הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים. יותר להציב עליהם קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p> <p>2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>3. תישמר גישה חפשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ב	חניה
	מספר מקומות החניה ייקבע ע"פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ג	סטיה ניכרת
	<p>א. מס' קומות מירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1. כל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. (בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה. (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002).</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. סטיה מהוראות הסעיף 4.1 ט' על שימור הבניין תהא סטיה ניכרת. (בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה. (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002).</p>
ד	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>1. נספח הבינוי מחייב לנושא קווי הבניין, גובה הבניה והגדרת מס' הבניין על זכויותיו.</p> <p>2. כול בניין יוכל לבנות בנפרד וללא קשר לשכנו ובתנאי שהבניה של אותו בניין תהיה בהינף אחד.</p> <p>3. הגדרות החיצוניות (הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים) יבנו מאבן מרובעת ומסותת או באבן פראית. בין המגרשים ובתיאום עם שני המגרשים יותר שימוש בגדר מתכת, רשת מרותכת או סורגים.</p> <p>4. מתקני אשפה : יש להבטיח הסתרת מתקני אשפה מעיני העוברים והשבים, על ידי צמחיה או קירות.</p> <p>5. עבודות עפר : גבול המגרש יהייה גבול מירבי לעבודות הבניה והפיתוח. חריגה מכך תהיה מינימלית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>6. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ה	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.



4.1	מגורים ומשרדים
	<p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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:</li> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>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 ליעודו החדש של המבנה.</li> </ol>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
ח	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הגדרות:</p> <p>"שימושי קרקע רגישים לרעש" - מגורים, מבני ציבור.</p> <p>"ציוד בנייה רועש" - ציוד הגורם בזמן הפעלתו לרעש, עפ"י ההגדרה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשל"ט-1979;</p> <p>"אתר מאושר" - אתר למילוי עודפי עפר, אתר הטמנה או אתר לטיפול בפסולת בניין ו/או עודפי עפר, המאושרים ע"י העירייה.</p> <p>"אבק" - חומר המורכב מחלקיקים זעירים, הנישא או עשוי להינשא באוויר או בגז, בצורת עשן, פיח או תרסיס;</p> <p>א. הנחיות כלליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ציוד בניה באתר הבנייה יוצב הרחק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים.</li> <li>2. שעות הפעילות באתר תהיה: בין השעות 07:00 - 19:00 בימי חול, וביום שישי (וי' בין השעות 07:00 ל- 17:00. ביצוע עבודות מעבר לשעות הללו יחייב היתר מיוחד.</li> <li>3. פעילות ציוד הבנייה הרועש (מכונות קידוח, חציבה ומדחסים) ממגורים, יצומצם לשעות שבין 14:00-16:00.</li> <li>4. בהתאם לדרישת המחלקה לאיכות הסביבה, היזם יבצע וימסור לידי המחלקה, מדידות אבק ורעש בסביבת האתר.</li> </ol>



5. שרותי העובדים יחוברו לרשת הביוב העירונית ו/או לחלופין ישתמשו בשירותים כימיים.  
 6. היזם יפרסם מודעה במקומון ויודיע למינהל הקהילתי של השכונה על תחילת העבודות ויציין מספרי טלפונים של : היועץ הסביבתי, מנהל העבודה/האתר, מוקד העירייה והמח' לאיכות הסביבה כמקבלי פניות ותלונות מתושבי האזור, העתק/אישור המודעה ישלח ליחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

ב. מניעת מפגעי אבק :

1. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה ויציאה סלולות בתום על יום עבודה. הניקיון יתבצע עד למרחק של לפחות 150 מטר מהאתר. פעולות הניקוי לא יתגרמנה למטרדי אבק לסביבה.

2. כיסוי של משאיות שיוצאות מן האתר והנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה.

3. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך למניעת היוצרות אבק. יש להפעיל וליישם רסס מים בעת פעולות העירום או העמסת החומר על משאיות .

4. יש להפעיל וליישם רסס מים בעת פעולות העמסה או פריקת חומרים בעלי מרקם

חלקיקי/אבקתי

ג. רישוי עסקים :

1. כל רכב המוביל פסולת (עפר, בניין) מאתר הבנייה, ציוד ואו מכונה החייבים ברשיון עסק על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים - 1996. עבודתם תותר רק ולאחר קבלת רשיון עסק כדין. לקבלת

רשיון עסק יש לפנות למחלקה לרישוי עסקים של עירית ירושלים, כיכר ספרא 4, טל' 02-6297747 בשעות העבודה המקובלות

2. רכבים המובילים עודפי עפר לאתרים מוסדרים יצוידו באישור הובלה שיונפק להם ע"י המחלקה.

ד. מניעת מפגעי רעש ורעידות (זעזועי קרקע) בבניינים הסמוכים :

1. כל עבודות הבנייה יעשו באופן שימנעו רעש ורעידות בלתי סבירים לפי הקריטריונים הבאים :  
 - קריטריון סביבתי מנכה של המשרד להגנת הסביבה : מפלס הרעש המצטבר מצויד הבנייה של האתר, יהיה בחזיתות הבניינים הסמוכים כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, בתוספת 20 dB(A). על ידי שימוש באמצעים פיזיים להפחתת הרעש (ראה סעיף 3 בהמשך), יש להגיע קרוב עד כמה שניתן לקריטריון זה.

- הציוד המכאני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בבנייה), המשל"ט 1979; הקבלן יבצע בדיקת רעש לציוד בניה, על ידי מודד מוסמך, לעמידה בתקני הרעש. יש להציג בפני הנותן את חוות הדעת על תוצאות המדידות.

- רמת הרעידות (זעזועי הקרקע) מפיצוצים ומהפעלת ציוד הבנייה (בדרך כלל מיקרופיילרים ופטישי אוויר) תהיה לפי דרישות התקן הגרמני DIN 4150, חלקים 2 ו-3;

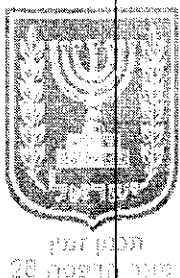
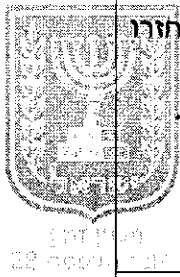
- פעילות של הציוד המכאני באתר תהיה בימי חול בין השעות 07:00 - 19:00, ובימי שישי (ר) בין השעות 07:00 - 17:00 בלבד. זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון), התשע"א 2011 (סעיף 3).

2. אמצעים פיזיים (מיגון אקוסטי) להקטנת הרעש מצויד הבנייה הכבד :

- שימוש במסכים אקוסטיים ניידים, שיהיו סמוכים למקור הרעש בזמן הפעלתו, עם תכונות אקוסטיות כפי שמתואר לעיל. יש להתקין את המסכים ללא רווח בנייה קרוב עד כמה שניתן למקור הרעש במטרה לסגור את קו הריאה ביניהם לבין הבניינים הסמוכים. סוג ופרטי המיגון האקוסטי יתואם מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה.

3. יתכנו שינויים, הגבלות נוספות וקיצור משך זמן העבודה זאת בהתאם למדידות ושיקול הדעת

4.1	מגורים ומשרדים
	<p>של נותן האישור. העודפי חציבה וחפירה:</p> <p>1. יש לפעול ולתכנן את מיחזור כל חומרים מחציבה, חפירה ועודפי עפר הניתנים למיחזור ימוחזרו ככל הניתן. החומר שלא ניתן למיחזור יפונה לאתר מאושר לפסולת מסוג זה. רכבים המובילים עודפי עפר לאתר מוסדר יצוידו באישור הובלה שיופק להם ע"י המחלקה. ו. בנוסף לנאמר בסעיפים אלה ראה סעיף יג תנאים לקבלת היתר בניה, תת סעיף ח' וט'.</p>
ט	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. דירוג ונסיונות: בניין B - בשתי קומות העליונות תבוצע נסיוה מחזית דרומית בעומק שלא יפחת מ-3 מ'. 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת בסיתות ידני. לא יותר שימוש באבן נסורה.</p>
י	<p><b>שימור</b></p> <p>בניין B המסומן בנספח בקווים אלכסוניים בצבע סגול, הוא הבניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראת הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור. ב. לא תותר סגירתה של החצר בין הבניינים. ג. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים. ד. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט בנספח בנין, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, סורגים, גדרות ושערים. ה. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בליווי מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ובתאום עם מחלקת שימור של העיריה.</p>
יא	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
יב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי בנין במפלס הכניסה: קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט. 2. קווי בנין מעל למפלס הכניסה - קווי בנין עילי: קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו ומחלקת שימור של העיריה. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>



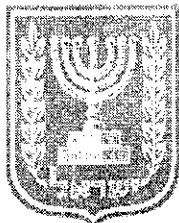
4.1	מגורים ומשרדים
יד	<p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית 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 בחם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת הטיפול בחזיתות הכולל ניקוי חזית המבנה לשימו ופרוק תוספות בניה מאוחרות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניקוי ופינוי פסולת בנין מהמגרש לאתר פינוי פסולת ושימור ושיחזור החצר הפנימית.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת שפי"ע הכוללת מיקום עצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור ונטיעת עצים בוגרים.</p> <p>ז. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור המבנה ההיסטורי לשביעות רצונה של מחלקת שימור של הועדה.</p> <p>ח. תנאי לדיון בוועדת משנה ו/או רשות רישוי יהיה הכנת חוות דעת סביבתית על פי ההנחיות מחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. חוות הדעת תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת של יועץ בטיחות אשר יקבע הוראות לבטיחות ביחס לתוספת הבנייה המבוקשת.</p>
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 15% 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>



תכנון זמין  
מס' תדפיסה 28



תכנון זמין  
מס' תדפיסה 28



תכנון זמין  
מס' תדפיסה 28

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	4.5	5	(1)	(1)	0	1379.9			76	1303.9	1046	A	1	מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים
					0	7	(3)	(3)	0	1156.6			58	1098.6	1046	B	1	מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים
										200 (4)				200	1046	B	1	מסחר ומשרדים	מגורים ומשרדים
										958.7			29	929.7	1046	B	1	משרדים	מגורים ומשרדים
					(7)	7	(7)	(7)	(7)	3695.2 (5)			163	3532.2	1046		1	סך הכל	מגורים ומשרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחים מרבים כוללים שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..

(2) ניתן להחליף בין דיור למשרדים, עד 8 משרדים..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) קומה: קומת כניסה, הערה: חזית לרח' הנביאים, בניין B..

(5) בבניין B השימושים יקבעו ל-50% מגורים ו 50% לתעסוקה ומסחר.

(6) תותר תוספת של 2 יחיד גדולות בלבד. יתר הדירות החדשות המוצעות לא יעלו על 45 מ"ר..

(7) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

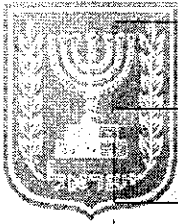
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

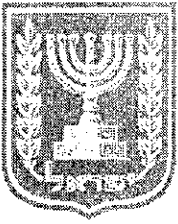
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניין A	הבניה תבוצע בהינף אחד.
2	בניין B	הבניה תבוצע בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים.



תכנית זמן  
נוגה תדפסה 28



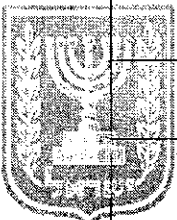
תכנית זמן  
נוגה תדפסה 28



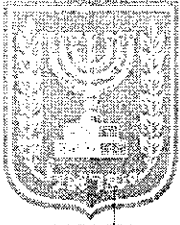
תכנית זמן  
נוגה תדפסה 28

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	משרד האוצר	תאריך: <del>ניר ברלוביץ</del> מנהל מנהל היור הממשלתי
	מינהל היור הממשלתי 500105994		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
	מינהל היור הממשלתי 500105994		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך: חתימה:
	שרינה אומרוד		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך: חתימה:
	קרן זוהר אלדר		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך: חתימה:
	פאולין ברקה		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך: חתימה:
	ליאון גני		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך: חתימה:
	מטילדה הסני		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך: חתימה:
	ויקטוריה לוי		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך: חתימה:
	אלנה פרץ		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך: חתימה:
	תמרה פרץ		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בעלים	תאריך: חתימה:
	דוד פרץ מנדז		



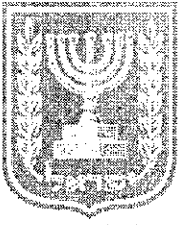
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב קמחז'י שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לילי קנטור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מיכאל שניידר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אילה רונאל שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 10.8.15



תכנית זמין  
מס' 28

חתימה: 03-7280597  
מס' 908875-03-03-5248806  
מס' 6653522  
שם: אילנה רונאל  
מס' 2254552

מס' 2254552  
שם: אילנה רונאל  
מס' 908875-03-03-5248806



תכנית זמין  
מס' 28



תכנית זמין  
מס' 28