

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
 התכנית מציעה תוספת קומת דירות אחת על הגג השטוח של בנין קיים ובו קומת מרתף, קומת קרקע וקומה א', עם חזית מסחרית. כמו כן מוצעת הכשרת סגירת מרפסות. הגג צמוד ליחידה שבבעלות המבקש ובתקנון הבית המשותף שמורה לו הזכות לתוספות בנייה, ללא התנגדות הבעלים האחרים.

רקע תכנוני לתכנית:
 הבניין נבנה בשנות השלושים, במגרש הנמוך בקומה ממפלס הרחוב, ולכן לא ניתן להכשיר מקומות חנייה בו. חלק מהמגרש הופקע לטובת הרחבת רחוב בצלאל, תוך מילוי חלק מקומת המרתף. בקומות המוצעות תוכננו 6 דירות בשטח קטן מ-45 מ"ר ברוטו לשם דיור לסטודנטים וזוגות צעירים.

אין בארכיב העירייה היתר בנייה של הבניין. לא הוגשו תכניות לשינויים או לתוספות בבניין. כל הבניין מיועד למגורים כשבחזית קומת הקרקע לרחוב בצלאל קיימת חנות כל-בו.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:
 לפי תכנית 14100 הבניין מוגדר בניין לשימור בדרגה 3. בבניין קיימות מרפסות בולטות שנבנו בהיתר ונסגרו במשך הזמן, כשבחזית לרחוב בצלאל קיימות 3 מרפסות שנסגרו על ידי העירייה בצורה אחידה עם ביצוע חידוש רחוב בצלאל, ולכן נדרש אישור סגירת המרפסות הקיימות.

בקומת המרתף בחזית הדרומית קיימת מרפסת סגורה ומקורה, ונדרשת הכשרתה. לא קיימים הליכים משפטיים כנגד מגיש התכנית.

אחר:
 מוצע תוספת קומה שלישית ויציאת 2 חדרי המדרגות לגג.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

19/3/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 23

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומה על בנין קיים, רח' בצלאל 17 ירושלים.

שם התוכנית

1-1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

14203

מספר התוכנית

700 מ"ר

1-2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1-3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

5/1/2015

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1-4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/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 220 136
קואורדינטה Y 632 075

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רח' בצלאל 17.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית ירושלים.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

יישוב ירושלים

שכונה מרכז העיר
רחוב בצלאל
מספר בית 17

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30109	• מוסדר	• חלק מהגוש	232	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

19/3/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 23

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	687	י' תמוז התשי"ט 16/7/59
5022	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' מק/5022 והוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	4847	30/1/2000
5166 ב'	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' מק/5166 ב' והוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	עיתונות	27/1/2010
1647 א'	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1647 א'.	1946	כ"ח אלול התשל"ג 25/9/73

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	18	ל.ר.	11/2/2014	קרישן אדריכלים	הועדה המחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל.ר.	1	6/8/2012	קרישן אדריכלים	הועדה המחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)	מנחה *	1:100	ל.ר.	1	11/2/2014	קרישן אדריכלים	הועדה המחוזית	

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.

* : למעט קווי בניין, גובה בנייה מירבי, מספר קומות מירבי, נפחי בנייה, הריסות ושימור, שהינם מחייבים.

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 (-)
פרטי	יגאל פרסי	000423426				רח' משה קול 60/8, ירושלים		0502/863 615	02/648035 3		

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
	יגאל פרסי	000423426				רח' משה קול 60/8, ירושלים		0502/863615	02/6480353	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	בר יוסף רחמים	192469			רח' בצלאל 17, ירושלים					
	מזר יפה	5022006								
	שני קרין רות מרגריטה	13495403								
	פרסי אליהו	42344					0506209964			
	גורדון ליעד	53572558								

19/3/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 23

net.net				מבשרת ציון 40001, 90805	והשבחת מקרקעין						
---------	--	--	--	-------------------------------	-------------------	--	--	--	--	--	--

19/3/2015

תבנית הוראות מעודכנת- ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 23

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 קומה מעל גג הבניין הקיים עבור תוספת 6 יח"ד חדשות, והכשרת סגירת מרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד: מאזור מגורים 4 למגורים ב',
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- א. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם תוספת 6 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. הכשרת סגירת מרפסות קיימות בקומות מרתף, א' ו-ב', בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית המזרחית של הבניין, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- ד. קביעת שטח לתוספת מרחבים מוגנים עבור הדירות החדשות בקומה העליונה.
3. קביעת קווי בניין לבניה.
4. הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם 1,227.9 מ"ר עיקרי ושרות, מתחת ומעל קומת הכניסה הקובעת, מתוכם 997.7 מ"ר עיקרי עבור מגורים ו-85.1 מ"ר עיקרי עבור מסחר.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-11 יחידות דיור ל-17 יחידות דיור, + מסחר.
6. הגדלת מספר קומות מ-2 מעל מפלס ה-0.00 וקומה אחת מתחת למפלס ה-0.00 ל-4 קומות מעל מפלס ה-0.00 וקומה אחת מתחת למפלס ה-0.00.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
11. קביעת הוראות בנושא שימור הבניין.
12. קביעת הוראות להריסת חלקי מבנה על הגג הקיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.7 דונם
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		997.7 מ"ר	524.1 מ"ר	473.6 מ"ר	מ"ר	מגורים
ע"פ מצב בפועל		17	6+	11	מס' יחיד	
		85.1 מ"ר	0	85.1 מ"ר	מ"ר	מסחר
		17	6	11	מס' יחיד	יחיד קטנות

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' 15), גובר האמור בטבלה 5.

19/3/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 23

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הריסה על הקיים	שימור הבניין	חזית מסחרית	ע' לשימור	101	מגורים ב'
101	101	101	101	601	דרך מאושרת
			601		

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
91	639	מגורים ב'	91	639	מגורים 4
9	61	דרך מאושרת	9	61	דרך מאושרת
100	700	סה"כ	100	700	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	מסחר במפלס 0.00	
4.1.2	הוראות	
א.	יח"ד	<p>1. סך יח"ד יהיה 17 יח"ד מתוכן 6 יח"ד חדשות על 11 יח"ד קיימות + מסחר.</p> <p>2. גודל יח"ד החדשות ע"פ תכנית זו לא יעלה על 45 מ"ר מירבי- עיקרי+ מרחב מוגן. במידה ופתרון המיגון הינו ממ"ק לא יופחת שטח הממ"ק משטח מירבי זה.</p>
ב.	סטייה ניכרת:	<p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 ועפ"י טבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מימנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. הוראות שימור ע"פ סעיף 6.5 הינן מחייבות וכל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג.	העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:	<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקן 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 וכד'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין מתוך חדר המדרגות הדרומי דרך פתח בתקרת חדר המדרגות ופתח בגג הרעפים.</p>
ד.	עיצוב אדריכלי	<p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, לחלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>

ה.	תנאים למתן היתר בנייה בשטח	<p>1. תאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. מתן היתר בנייה מותנה בשימור המבנה ההיסטורי כולל פרטים מקוריים. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. 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 חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות ממערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, ביצוע שיפוצים חיצוניים במבנה הקיים ובמפרטות הסגורות הקיימות. ביצוע התוספת באתם חומרי גמר כמו הבנין הקיים ופרט חיבור בין התוספת לבנין הקיים בתאום עם מח' השימור.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>5. שילוט על החזית למסחר יעשה בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי חמתן היתר בנייה.</p> <p>6. תאום ואישור מחלקת שימור לכל נושא השימור והבנייה בהתאם למפורט בסעיף 6.5 "שימור".</p> <p>7. אישור שלטונות פיקוד העורף למרחבים המוגנים המוצעים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה לוווי הנדסי לעבודות הבנייה מכוח התכנית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין מטרדים, רעש ואבק, עבודות הבנייה והגנה על צמחים ועצים באזור בזמן הביצוע והטמעת הנחיותיה כתנאים בהיתר הבנייה.</p>
ו.	חנייה:	<p>נדרש פטור מהקצאת מקומות חנייה במגרש, מאחר והמגרש נמצא בהפרש גובה של קומה לעומת הרחוב וללא אפשרות של כניסת רכב למגרש עבור יחידות דיור בגודל עד 45 מ"ר ותשלום כופר חנייה עבור הדירה הגדולה.</p>
ז.	חזית מסחרית	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ח.	עצים לעקירה/ שימור/ העתקה	<p>1. עצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גבעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 1 וסעיף 2 לעיל.</p>
ט.	גריסת פסולת בנייה ופינוייה.	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>

י.	רשות העתיקות	ע"פ חוק העתיקות, התש"י-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יא.	הוראות בנושא חשמל	א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
יב.	מתקני תקשורת	מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואדרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
יג.	קולטי שמש על הגג	1. בגג השטוח יותקנו קולטי שמש ודודים כך שלא יראו מרחוב בצלאל. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ג.	חלקי מבנה הנמצאים בקומת המרתף מתחת למדרכה בתחום תא שטח 601 לא ייהרסו ולא תיפגע שלמות המדרכה הקיימת ברחוב בצלאל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר) מעל מפלס 0	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) עיקרי ושרות	שטחי בניה במ"ר (1)				תא שטח מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט.				1	3	+ 10.96 810.36 (2)	44.82	28.1	17	192.2	1,142.8	20.3	281.1	124.8	716.6	639	101	מגורים ב'
											85.1	0	0	0	85.1			מסחרי
											1,227.9	20.3	281.1	124.8	810.7			סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

19/3/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 17 מתוך 23

- למרות האמור, השטחים אינם כוללים את שטחי המרחבים המוגנים לדירות הקיימות, בהם יתאפשר להוציא חדר מוגן ע"פ החוק באיזור המסומן ככזה בנספח הבינוי.
- (1) שטחי הבנייה לא יעלו על 145% מירבי מעל הקרקע ולפי הקיים מתחת. לא יותר ניוד זכויות משטח עיקרי לשטחי שרות ולא יותר ניוד זכויות מתחת למעל הכניסה הקובעת המצויינת במסמכי תכנית זו ולהפך. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- (2) מעל גובה זה יותר חדרי יציאה לגג ומעקה בגובה תקני. הגובה המכסימלי של חדרי היציאה לגג ללא מעקה לא יעלה על 13.83 מ'.

19/3/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 18 מתוך 23

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

6.3 חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה - תמ"א 38

הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים הסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי פנים.

למבנים שהיתר הבנייה ניתן לפני 01.01.1980 ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בנייה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

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:

1. הגשת חו"ד המתבססת על איבחון על פי תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. 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 "יעידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23/6/2008.
3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקב בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.4 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע

היקף התכנית הפנוייה להחדרה לא יפחת מ-2006, זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצי"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.

זאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ותלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון חצץ, חלוקים וכד'.

6.5 הוראות שימור

המבנה הקיים מוגדר כמבנה לשימור וחלות עליו ההוראות שלהלן:

1. יש לשמר המבנה ההיסטורי במלואו לרבות חזיתות, פתחים, מרפסות ופרטים מקוריים לשימור כולל פרטי פיתוח, גדרות וכו' בליווי אדריכל ומהנדס מומחים לשימור. הכל בתאום מחלקת שימור לעת מתן היתר הבנייה.
2. יש להסיר מחזיתות המבנה ולהסדיר בצורה מוצנעת תשתיות למיניהם כגון מזגנים, צנרת, שילוט, ארונות חשמל וכו'.
3. מיקום ממ"דים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזיתות

<p>הראשיות.</p> <p>4. בעת ביצוע עבודות בנייה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ ייחרס המבנה או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבנייה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.</p> <p>5. תוספות יעשו כהמשך לחזיתות הקיימות - חזיתות ראשיות מחופות אבן, אחוריות בגמר טיח,, בתאום מחלקת שימור.</p> <p>6. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'.</p> <p>7. לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים במבנה.</p> <p>8. לא ניתן להרוס המבנה לשימור או חלקים ממנו בעתיד, כל חריגה תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>9. לא יותר פרוק ו/או פרוק ובנייה מחדש של חלקי המבנה לשימור.</p> <p>10. לבקשה להיתר בנייה יצורף נספח עיצוב המפרט בתרשימים ובמלל את עקרונות התכנון של הבנייה החדשה ויבהיר את יחסה אל הבנייה הקיימת.</p> <p>11. עיצוב חזיתות הקומות הנוספות יתואם עם מהנדס העיר בשיתוף עם מחלקת השימור לעת מתן היתר הבנייה לרבות סגירת מרפסות.</p> <p>12. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>13. תנאי למתן טופס 4 למבנה בכללותו יהיה שימור המבנה בפועל.</p> <p>14. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק תעוד מלא המאושר על ידי מהנדס העיר.</p>
6.6. הריסה
<p>הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיעדים להריסה. תנאי להוצאת היתר הבנייה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>

7. ביצוע התוכנית

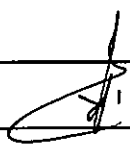
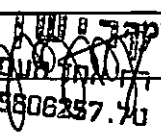
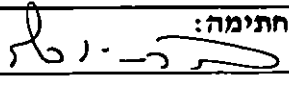
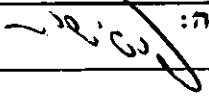
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: יגאל פרסי	חתימה: 	תאריך: 20.3.15	מגיש ויזם התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
שם: אנדריי קרישן	חתימה: 	תאריך: 20/3/15	עורך התוכנית
תאגיד: קרישן אדריכלים	מספר תאגיד: 03-5806257-00	מספר תאגיד: 5520217	
שם: בר יוסף רחמים	חתימה: 	תאריך: 25/3/15	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מזר יפה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: שני קרין רות מרגריטה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: פרסי אליהו	חתימה: 	תאריך: 24/3/15	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד:		

19/3/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 21 מתוך 23

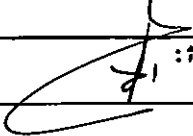
שם: גורדון ליעד	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: אליהו עמרם	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: דוידוביץ יעקב	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: מזרחי רחמים	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם: אמסלם דבורה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: אמסלם אהרון	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: עצמון שרה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: צורף יוסף	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: צורף אליהו	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: צורף מנשה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

19/3/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 22 מתוך 23

שם: צאיג דוד	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: צורף אפרים	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: פרסי יגאל	חתימה: 	תאריך: 20.3.15	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

19/3/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 23 מתוך 23