

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14370

שם תוכנית: תוספת קומות לשם תוספת יח"ד למבנה שימור -
רח' ישעיהו 12, גאולה

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החלטת ביום: <u>16.9.18</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>רעות גלעד</u> תאריך: _____</p>	
---	--

--	--

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009	
---------------------------------	--

דברי הסבר לתוכנית**רקע לתוכנית**

התוכנית הינה ברח' ישעיהו פינת רח' בליליוס בשכונת גאולה בירושלים. כיום קיים באתר מבנה לשימור בעל ערך היסטורי ואדריכלי המשמש בקומת הקרקע למסחר ובקומה השניה למגורים ואולפנה. אתר התוכנית מוגדר ביעודו למגורים 3 ובו זכויות בניה של 90%, שהם 1770 מ"ר שטחים מרביים ובינוי של עד 3 קומות בגבוה מקסימלי של עד 12.5 מטרים.

התוכנית מציעה

התכנית מציעה בניית פרויקט מגורים מוסדות ציבור ומסחר המשלב בתוכו את שימור המבנה הקיים ושטחים ציבוריים עפ"י מדיניות תכנית המתאר החדשה לירושלים באזור גאולה והמדיניות כפי שנקבעה בעיריית ירושלים לגבי השכונה.

זאת ע"י הפרשת שטחים עבור שפ"פ, זיקת הנאה ומוסדות ציבור, תוספת 3 קומות למגורים מעל 2 קומות קיימות לשימור, הסדרת ממ"קים ליח"ד, גישה לנכים והגדלת זכויות בניה ל-40% שטחים מרביים ותוספת של עד 49 יח"ד חדשות בשכונת גאולה.

המבנה ההיסטורי הקיים באתר, אשר הוקם בשנת 1934, מצוי כיום בפועל בחלקה 14 בגוש 30065 אשר ייעודה למגורים 3/ג (עפ"י תכנית מתאר 62). חלקו של המבנה ממוקם אף בחלקה 94 בגוש 30065, אשר ייעודה עפ"י תכנית מתאר 62 הוא לדרך מאושרת.

ככל הנראה, נפלה טעות בהפקעת הקרקע לטובת דרך, כך שהמבנה ההיסטורי מצוי בחלקו על קרקע המיועדת לדרך.

גבול תכנית זו מסומן בתוואי חלקה 14, וגם בחלק מחלקה 94- בה מצוי המבנה בפועל (הגבול עובר בצמוד לחזית המבנה לשימור). תכנית זו מסדירה, בין השאר, את ייעוד הקרקע בחלק מחלקה 94 בה קיים המבנה בפועל- למגורים מיוחד ומסחר.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות לשם תוספת יח"ד למבנה
לשימור - רח' ישעיהו 12, גאולה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית

1963 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

30.04.2015

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** ירושלים

220725 קואורדינטה X
632575 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח התחום מרח' בלילוס מצפון ומרח' ישעיהו ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית **רשות מקומית** ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית **יישוב** ירושלים

שכונה רחוב מספר בית גאולה ישעיהו 12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	לא מוסדר	חלק מהגוש	14	94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	

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 את תכנית המתאר 62 בתחומה.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16/7/59
ב/5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב.5166. הוראות תכנית ב.5166 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.2010
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4939	22.3.1996

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	16	ל"ר	30.04.2015	אדי יגאל לוי	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	10.03.2015	אדי יגאל לוי	ו. מחוזית	
נספח 1- בינוי ופיתוח	מנחה	1:200	ל"ר	1	10.03.2015	אדי יגאל לוי	ו. מחוזית	
נספח 2- חתכים וחזיתות	מנחה *	1:200	ל"ר	1	10.03.2015	אדי יגאל לוי	ו. 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.

*למעט גובה, קווי בנין, מסי יח"ד שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	יוסף תוסיה כהן (מיופה כח)	000076935	7486	הקדש המנוחה סימה בלילויס	501700074	רח' יפו 97, ירושלים	02-6249158		02-6232349	jtc@inter.net.il

1.8.2 יזם התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
פרטי	אהרון בלוס	24615429	אהרון פסגות 2003 בע"מ	513394262	ד.ג האלה מבוא ביתר 99878	02-5336240		02-5336086	mevogers@gmail.com	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
פרטי	יוסף תוסיה כהן (מיופה כח)	000076935	הקדש המנוחה סימה בלילויס	501700074	רח' יפו 97, ירושלים	02-6249158		02-6232349	jtc@inter.net.il	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מודד	מורטוב אלכס	307040618	959	מורטוב אלכס		רח' העצמאות 16/35 אשדוד	0779630239	0544289409		murch@bezeqint.net
אדריכל	יגאל לוי	045839850	00082240			יפו 33, ירושלים	02-6221625		02-6221893	leviarch@netvision.net.il

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.

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 3 קומות מעל 2 קומות לשימור עבור הקמת מבנה בן 5 קומות ובו קומת מסחר ותוספת של עד 49 יח"ד למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעודי הקרקע בתא שטח 100 מ-מגורים 3 ליעוד מעורב-מסחר, מוסדות ציבור ומגורים מיוחד ולשפ"פ. תא שטח 200 מ-מגורים 3 למגורים א.
- ב. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספחי הבינוי.
- ג. שינוי קו בנין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ד. קביעת שימושים עבור מגורים, מסחר, שטח לצורכי קהילה רווחה ובריאות עבור עיריית ירושלים בהקף של 200 מ"ר.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת שטחי הבנייה המרביים למסחר ומגורים כדלהלן :
סה"כ שטחים מרביים למסחר מבני ציבור ומגורים מיוחד :
תא שטח 100 : 5295 מ"ר מרבי, מתוכם 3901.8 מ"ר שטחים עיקריים ו-1393.2 מ"ר שטחי שרות.
- תא שטח 200 : 94.7 מ"ר מרבי, מתוכם 75.7 מ"ר שטחים עיקריים ו-19 מ"ר שטחי שרות.
- ז. קביעת מס' יחידות דיור מקסימאלי ל- 49 יח"ד סה"כ.
- ח. קביעת מס' קומות ל-5 קומות כדלקמן: 3 קומות נוספות מעל קומת מגורים לשימור קיימת ומעל קומת גלריה וקומת קרקע מסחרית קיימות לשימור.
- ט. קביעת הוראות בגין שטח לזיקת הנאה.
- י. קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.
- יא. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- יב. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
- יג. קביעת הוראות בגין הטיפול בפרטי עיצוב החזית לבניין המוצע בתיאום עם מחלקת השימור העירונית.
- יד. קביעת הוראות הפקעה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.963
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תוכנית המתאר 62		2036.2	+ 336.2	1,700	מ"ר	מגורים
עפ"י תוכנית המתאר 62		49	+42	7	יח"ד	מגורים
המצב הקיים בשטח, עפ"י תיק תיעוד מאושר		1741.3	+ 1741.3	0	מ"ר	מסחר
		200	+ 200	0	מ"ר	מוסדות ציבור

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הריסה	קו בנין	חזית מסחרית	מבנה לשימור		
	קו בנין		מבנה לשימור	100	מסחר, מוסדות ציבור ומגורים מיוחד
	קו בנין		מבנה לשימור	200	מגורים א
			זיקת הנאה	300	שטח פרטי פתוח

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
67	1309	מסחר, מגורים מיוחד ומוסדות ציבור		97	1903	מגורים 3
25	497	שפ"פ		3	60	דרך מאושרת
8	157	מגורים א		100	1963	סה"כ
100	1963	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר מוסדות ציבור ומגורים מיוחד
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	מסחר.
	מוסדות ציבור. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 4.1.2 טו' להלן.
ג.	שירותים נלווים לרבות מחסנים.
4.1.2	הוראות
א.	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת 3 קומות למגורים מעל 2 קומות קיימות וקומת גלריה לשימור כמפורט בנספח מס' 1. גובה הבינוי לא יעלה על 5 קומות. מעל גובה זה יותר גג רעפים למתקנים טכניים בלבד. גובה המדלפות יהיה בגובה של תקרת קומה 5. 2. גודלן של יחיד לא יעלה על 45 מ"ר. 3. גובה הבנייה המרבי יהיה כמצוין בטבלה 5. 4. מרחבים מוגנים יהיו קומתיים בלבד.
ב.	<p style="text-align: center;">שילוט:</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.</p>
ג.	<p style="text-align: center;">מתקני תקשורת:</p> <p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד.	<p style="text-align: center;">קולטי שמש על הגג:</p> <p>בנגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).</p>
ה.	<p style="text-align: center;">תשתית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעלי הזכויות במקרקעין 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, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בשטח כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. 2. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. 3. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין אחראי לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. 4. כל האמור בסעיף זה יהא תנאי לתעודת גמר להקמת בניינים בשטח לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.
ו.	<p style="text-align: center;">גריסת פסולת ופינוייה</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין על ידי היזם ועל חשבונו.</p>

ז.	<p>זיקת הנאה למעבר רגלי: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלט הקרקע בכל שעות היממה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטחים אלה יפותחו כמעברים, פינות ישיבה, אזורי גינון, על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטחים הללו תהא באחריות בעלי הזכויות בתא שטח ועל חשבונם בלבד. המעברים יאפשרו רצף, קשר ונגישות לציבור למתחמים הסמוכים ולרחוב בליליוס ולשצ"פ במזרחה של התוכנית.</p>
ח.	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי לפתיחת התיק להיתר בניה יהא תוכנית שימור ושיקום של המבנה המאושר על ידי מחלקת השימור של עיריית ירושלים ואדריכל העיר הכוללת תאום חזיתות של הבניה המוצעת לבניין הקיים תוך התייחסות לפרטי האבן הקיימים בבניין ההיסטורי. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית פיתוח לשטחים עם זיקת הנאה. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא הוראות נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בדבר ייעוד שטח בתוך בניין מגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראות הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בהיקף של 200 מ"ר בקומת הקרקע של הבניין כמפורט בנספח בינוי וצבוע בצבע כתום לצורכי ציבור. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא טיפול בחזיתות ובשילוט בתיאום עם אדריכל העיר. 9. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
ט.	<p>החזרת מי נגר ונקז לתת קרקע התייחסות לנושא חלחול מי נגר ונקז לתת הקרקע יעשה בתאום מנהל רשות המים ובהתאם לתשריט תמ"א 34 ב' 4.</p>
יא.	<p>תנאי לאכלוס:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן טופס 4 יהא פיתוח בפועל של השטח המסומן בזיקת הנאה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תנאי למתן טופס 4 יהיה העברת השטח בהיקף של 200 מ"ר המבונה המיועד לצרכי ציבור לידי עיריית ירושלים.
יג.	<p>חיזוק מבנים – תמ"א 38: 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"> 1. תוספת הבנייה או הריסה חלק ממבנה קיים לשם תוספת/ בניה של בנייה חדשה תעשה לפי הוראות תמ"א 38/2.
<p>תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009</p>	

<p>2. 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>3. 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>4. 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>5. 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.</p> <p>6.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	י"ד.
<p>הפקעות לצורכי ציבור:</p> <p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	טו
<p>סטייה ניכרת:</p> <p>א. גובה הבניה המרבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. שלביות הביצוע המפורטים בהוראות התוכנית הינם מחייבים, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. לא יפתח התיק להיתר בניה ללא תוכנית שימור ושיקום של המבנה (המאושר על ידי מחלקת השימור של עיריית ירושלים ואדריכל העיר הכוללת תאום חזיתות של הבניה המוצעת לבניין הקיים תוך התייחסות לפרטי האבן הקיימים בבניין ההיסטורי) הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. החזיתות המקיפות את המבנה לכיוון הרחובות יקבעו כחזיתות מסחריות, הוראה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ז. הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.1 הינן מחייבות וכל סטייה מהוראות אלה תיחשב לסטייה ניכרת.</p>	טז

שם ייעוד: מגורים א'	4.2
שימושים	4.2.1
מגורים	א.
	ב.
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי:	א.
1. קווי הבניין המרביים המצוינים בתשריט בקו נקדה בצבע תכלת	

שם ייעוד: שפ"פ	4.3
שימושים	4.1.1
גינה ציבורית	א.
שירותים נלווים לרבות חניה ומחסנים.	ב.
הוראות	4.1.2
א. זיקת הנאה למעבר רגלי השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים זוגיים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי. שטח זה יישמר פתוח ללא גידור ויפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.	
ב. תתאפשר גישה ישירה מהשפ"פ לעבר השצ"פ המזרחי בחלקה 17.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה מרביים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
כמפורט בתשריט					5 + גג למתקנים טכניים בלבד	18.40***	50	33.2	49	404	5295			416.7	1741.3	1308.8	100	מגורים מיוחד, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור		
																				200**
														976.5	1960.5					
כמפורט בתשריט							60	-	-	60	94.7	-	-	19	75.7	156.5	200	מגורים א'		

הערה לטבלה:

* לא כולל גובה קומה טכנית מעל הגג ומעקה תיקני.
 **הפקעה מבונה בבניין לצרכי רווחה קהילה ובריאות עבור עיריית ירושלים בשטח של 200 מ"ר.
 *** מעל גובה זה יותר גג רעפים בעל 4 שיפועים ללא שימוש עם רום הגג עד +21.40 : ערך זה מתייחס לגובה מעל 0.00 שהוא 811.66 מ'.
 השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון תכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית והיתרים תשנ"ב 1992) לרבות חניות ומרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות לשימור**

הבניינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הינם מבנים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר תוספת קומות על גג הבניין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכול מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.
- ד. במידה והקירות החיצוניים של הבניין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין או המגרש המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכיות באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
- ה. קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין של הבניין הקיים.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תעשה בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

תחילת עבודות תהא, לכל היותר, תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עו"ד יוסף תוסיה כהן	חתימה: <i>יוסף תוסיה כהן</i>	תאריך: 2.11.15
	הקדש המנוחה סימה בלליוס 501700074	תלמידי 99 ירושלים 94342	

עורך התוכנית	שם: יגאל לוי	חתימה:	תאריך: <i>יגאל לוי</i>
	תאגיד: יגאל לוי אדריכלים	מספר רישוי: 82290	

בעל עניין בקרקע	שם: עו"ד יוסף תוסיה כהן	חתימה: <i>יוסף תוסיה כהן</i>	תאריך: 2.11.15
	הקדש המנוחה סימה בלליוס 501700074	תלמידי 99 ירושלים 94342	