

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13179

שם תוכנית: תוספות בניה לבניין קיים ברח' עצה 30, מנחת יוסף, ירושלים.

לשכת התכנון המחוזית  
 1. 09. 2015  
**נתקבל**  
 תיק מס' \_\_\_\_\_

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

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21.09.2015

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

איתמר  
 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

הבניין הקיים ממוקם בפינת הרחובות עזה ורד"ק בשכונת רחביה ירושלים, גוש 30025 חלקה 129. הבניין הוא בן שתי קומות וקומה שלישית חלקית מעל קומת מסד מסחרית חלקית בחזית לרח' עזה. בבניין קיימות 8 דירות ושתי חנויות.

התכנית מציעה השלמת הקומה השלישית ותוספת שתי קומות חדשות (העליונה חלקית) ו-4 יחידות דיור חדשות, וכמו כן תוספת שטחי שירות בקומת המסחר. התכנית מציעה תוספת מעלית חיצונית לבנין בחזית הצפון מערבית. בנוסף מציעה התכנית ציפוי הבניין בקיר אבן ובטון לחיזוקו לרעידות אדמה ולהתאמתו לתוספת הקומות המוצעות.

כמו כן מציעה התכנית תוספת מרפסות זיז בחזית הדרום מזרחית. התכנית מציעה חניות ליחידות הדיור החדשות במסגרת מתחם חניה ברח' אבן שפרוט 19. פתרון החניה בתכנית זו יינתן במגרש ברחוב אבן שפרוט 17, 19 גוש 30038 חלקות 150,151.

חלקה 129 כלולה בתכנית בניין עיר מס' 1210 במסגרתה מוגדרת החלקה כאזור מגורים 2 ומסומנת הרחבה של רחוב עזה לכל אורך החלקה ברצועה ברוחב של כ-4 מ'. התכנית המוגשת בזה מציעה ברוח תכנית 9988 לשכונת רחביה שבהכנה, ביטול הרחבת הדרך.

לגבי הבניין המקורי לא נמצאו תכנית בקשה להיתר.

תכנית בקשה להיתר שהוגשו לגביו הן:

תכנית 89/577 – בקשה לתוספת שטח למגורים בקומת המסד.

תכנית 91/811 – בקשה לתוספת שטח מסחרי בקומת המסד בחזית לרח' עזה.

תכנית 91/811.3 – בקשה לשימוש חורג למרפאת שיניים.

בבניין בוצעו סגירות מרפסות שונות ללא היתר. שטחי המרפסות הנ"ל מבוקשים כשטחים עיקריים במסגרת התכנית.

מגישת התכנית היא בעלת הדירה והגג שבקומה השלישית של הבניין.

עורך התכנית: יואל בר-דור אדריכל – ביקסון בר-דור אדריכלים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

תוספות בניה לבניין קיים ברח' עזה 30, רחביה,  
ירושלים.

שם התוכנית 1.1  
שם המספר התוכנית

מספר התוכנית 13179

שטח התוכנית 1.2  
0.727 דונם

שלב 1.3  
מהדורות

מתן תוקף •

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14.06.2015

יפורסם  
ברשומות

סיווג התוכנית 1.4  
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 ל"ר •

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא •

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 631125 קואורדינטה X  
220395 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** ירושלים, שכונת רחביה, פינת הרחובות עזה ורד"ק.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יפוסם ברשומות
- נפה ירושלים  
יישוב ירושלים  
שכונה רחביה  
רחוב עזה  
מספר בית 30

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30025	• מוסדר	• חלק מהגוש	129	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 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 את הוראות תכנית המתאר מס' 62	ביטול	62 תכנית המתאר לירושלים ✓
21.01.1968	1429	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 1210	ביטול	1210 ✓
22.03.1996	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5022. הוראות תכנית מס' 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21.01.2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5166. הוראות תכנית מס' 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב' ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	יואל בר-דור ביקסון בר-דור אדריכלים	14.06.2015	ל"ר	19	ל"ר	מחייב	*הוראות התוכנית
			14.06.2015	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
			14.06.2015	1	ל"ר	1:100	מנחה חלקית	*נספח בינוי
			14.06.2015	1	ל"ר	1:100		נספח חישוב שטחים

\* מחייב במס' קומות, גובה הבניין, קווי הבניין, אחוזי הבניה ומס' יחיד.

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.

**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(ים)
	מרים קופרשטוק (מנהלת עזבון יצחק אהרון קופרשטוק)	164525	ל"ר	ל"ר		רח' רמב"ן 7, ירושלים	02-5612343				

**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
	ל"ר									

**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	מרים קופרשטוק (מנהלת עזבון יצחק אהרון קופרשטוק)	164525			רח' רמב"ן 7, ירושלים	02-5612343		046453273	
•	אלברטל טובה	00618322			רח' אלחריזי 7 ירושלים	02-5660033			
•	זנטמן לינדה	214110334	ד		רח' עזה 30 ירושלים		054-2168897		
•	מרשה	21753004	ד		רח' עזה 30 ירושלים			050-9845000	
•	סמל שעיה	215458733	ד		רח' עזה 30 ירושלים				
•	סגל שני	ד			רח' עזה 30 ירושלים				
•	עמוס דוד	01AD09190	ד		רח' עזה 30 ירושלים				
•	עמוס מוניק	01DA08966	ד		רח' עזה 30 ירושלים				
•	רוזן אומניות ירושלים			51364180 3					
•	חדד יולן רשל קלודין	02AH43481	ד		רח' קיבוץ גלויות 19 הרצליה	09-9589810			
•	גוטמן עדה רחל	321065765							

			02-5612343	רח' רמב"ן 7 ירושלים			164525	מרים קופרשטוק (מנהלת הקדש ע"ש יצחק אהרון קופרשטוק)		
--	--	--	------------	---------------------	--	--	--------	---	--	--

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
<a href="mailto:bikson@netvision.net.il">bikson@netvision.net.il</a>	02-6790626		02-6785341	רח' רבדים 13 ירושלים 93391			07326	000075663	יואל בר-דור ביקסון בר דור אדריכלים	אדריכל ומתכנן ערים	
<a href="mailto:Liad.arcl@gmail.com">Liad.arcl@gmail.com</a>	077-5558464	0548800225	0467334403	מושב הזורעים 15205			115343	038349429	יצחק שפירא	אדריכל	
<a href="mailto:meimad@mimaimad-sur.co.il">meimad@mimaimad-sur.co.il</a>	02-6522596	02-6522294		רח' כנפי נשרים 62, ירושלים			502	002408938	אלסטר ראובן	מודד מוסמך	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
ל"ר	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 בניה בקומה שלישית קיימת ותוספת שתי קומות חדשות (העליונה חלקית) וארבע יחידות דיור חדשות, תוספת שטחי שירות בקומת מסחר ותוספת מעלית חיצונית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 תוספת 649.0 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל 1349.0 מ"ר מתוכם 1216.0 מ"ר שטחים עיקריים.
- 2.2.3 תוספת 32.10 מ"ר שטחי שירות בקומת המסחר (0.00) שאינם נכללים בחישוב שטחי הבנייה המירביים
- 2.2.4 תוספת שתי קומות (העליונה חלקית) וקביעת מס' הקומות המירבי ל- 6 קומות.
- 2.2.5 תוספת 4 יח"ד וקביעת מספר יח"ד בשטח ל12 יח"ד
- 2.2.6 תוספת מעלית חיצונית לבניין בחזית הצפון מערבית.
- 2.2.7 קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית בחזית הדרום מזרחית של הבנין בקומת המסד.
- 2.2.10 קביעת הוראות בדבר ציפוי הבנין כקיר אבן ובטון.
- 2.2.11 קביעת הוראות בדבר מבנה להריסה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ועצים לעקירה.
- 2.2.13 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.14 קביעת הוראות בדבר דרך לביטול.
- 2.2.15 קביעת הוראות בגין הנחיות לשימור.
- 2.2.16 קביעת הוראות בגין פתרון חניה במגרש ברח' אבן שפרוט 17 גוש 30038 חלקות 150, 151.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.727

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1216	ל"ר	516+	*700	מ"ר	מגורים
	12		4+	8	מס' יח"ד	

\* השטחים המאושרים חושבו לפי בקשה להיתר מס' 91/81 רשיון מס' 34508 מתאריך 25.10.1992 מצב קיים בפועל שאינו מהווה אמירה סטטוטורית- 705 מ"ר. סה"כ מוצע בתוכנית 1216.0 מ"ר שטח עיקרי.

**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 לעקירה	עצים לשימור	דרך לביטול	חזית נסתרת	הריסה		
1	1	1	1	1	1	מגורים ב'
					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
97.8	711.30	מגורים ב'	76	552.40	מגורים ב'	
2.2	15.70	דרך ק"מת או מאושרת	24	174.60	דרך ק"מת או מאושרת	
100	727	סה"כ	100	727	סה"כ	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
1.	דרך לביטול
	השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום, הוא שטח דרך מאושרת לביטול, ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.
2.	עיצוב אדריכלי
א.	תותר תוספת שטחי שירות ממ"ד ומחסן בקומת מסחר (מפלס +0.00) לשם הרחבת יח"ד קיימת, הכל לפי המסומן בנספח הבינוי מס' 1.
ב.	תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס +2.80) ובקומה א' (מפלס +6.36) לשם הרחבת דירות קיימות ע"י הפיכת שטח מרפסות פנימיות לשטחים עיקריים, הכל לפי המסומן בנספח הבינוי מס' 1.
ג.	תותר תוספת בניה בקומה ב' (מפלס +10.00) להרחבת דירה קיימת בקומה זו (דירה 8) ודירה קיימת בקומה א' (דירה 6), ותוספת יח"ד חדשה (דירה 9). הכל לפי המסומן בנספח הבינוי מס' 1.
ד.	תותר תוספת בניה של שתי קומות חדשות - קומה ג' (מפלס +13.14) וקומה ד' (מפלס +16.28) לשם תוספת שלוש יחידות דיור. הכל לפי המסומן בנספח הבינוי מס' 1.
ה.	יותר ציפוי חזיתות הבנין בקיר אבן וגב בטון לחיזוק הבניין הקיים ולהתאמתו לנשיאת הקומות החדשות. סוג האבן צבעה ועיבודה יתואמו מול יחידת השימור לעת הוצאת היתר בניה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון הבניה הקיים, ובאותם פרטי בניה של פתחים. הבניה באבן נסורה תותר רק באלמנטים מסוימים בחזית הצפון מערבית - הכל לפי המסומן בחזיתות בנספח הבינוי מס' 1.
ו.	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה. 2. בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת. 3. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. לא תותר התקנת מזגנים על קירות הבנין. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על הגג.
ז.	תותר בניית מרפסות זיז, כדוגמת ובמידות הקיימות בבניין, הכל לפי המסומן בנספח הבינוי מס' 1.
ח.	מודגש בזאת כי עיצוב חזיתות הבניין הינו מנחה בלבד וייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות קווי הבניין, ממגבלת שטחי הבנייה המרביים, ממגבלת מספר הקומות המרבי וממגבלת גובה הבניין המרבי, ובמגבלות הנחיות יחידת השימור.
ט.	תותר בניית פרגולות רק על מרפסות המתקבלות מדרוג הקומות. שטח הפרגולה לא יעלה על 10.0 מ"ר, עיצוב הפרגולות יהיה אחיד בכל הבנין.
י.	גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.50 מ'

יא.	גובה מעקה בנוי של גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל פני הבטון
יב.	פרטי פתחים יבוצעו כדוגמת פתחי הבניה הקיימים כולל אדנים, ומשקוף מקשת אבן שטוחה.
יג.	כרכובי מעקות יבנו מאבן בעובי מינמלי של 8 ס"מ.
יד.	כל ריצופי החצר יבוצעו באבן.
טו.	הבקשה להיתר תכלול הצגת פתרונות לקולטי שמש ומזגנים על הגג.
<b>3. מעלית</b>	
	תותר תוספת מעלית חיצונית ומעברי גישה בחזית הצפון מערבית של הבניין. הכל בהתאם לנספח בינוי מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. לא תותר התקנת תחנת מעלית בגג המבנה, או הגבהת חדר המעלית.
<b>4. סטייה ניכרת</b>	
א.	מספר הקומות המרבי של הבניין יהיה 6 קומות וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002)
ב.	גובה הבניין כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב, למעט שינוי של עד 30 ס"מ, וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).
ג.	קווי הבניין המצוינים בתשריט לרבות קו בנין עילי למרפסות הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).
ד.	אחוזי הבניה יהיו כמצוין בטבלה מס' 5 שלהלן וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).
ה.	הנחיות השימור כפי שמפורטות בסעיף 9 לתקנון זה הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002)
<b>5. מבנה להריסה</b>	
	המבנה המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר
<b>6. עצים לשימור</b>	
א.	העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
ב.	חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים.
<b>7. עץ לעקירה</b>	
א.	העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה וייעקר על ידי מגיש התכנית לאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
ב.	פיצוי נופי באחריות מגיש התכנית בתמורה לעץ הנעקר יכלול: נטיעת עץ חלופי גודל 9, גובה 4.5 מ' בפיקוח האגרונום. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
ג.	באחריות מגישי התכנית להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
<b>8. חניה</b>	

<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לכך שפתרון החניה למגרש זה יימצא ויוסדר במגרש ברח' אבן שפרוט 17, 19 גוש 30038 חלקות 150,151.</p>	
<b>9. שימור</b>	
<p>א. יותר ציפוי הבנין בקיר בטון ואבן, תוך התאמה לפתחים ופרטי בניה קיימים. סוג האבן, צבעה ועיבודה יתואמו מול יחידת השימור של עיריית ירושלים לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>ב. מעקות מרפסות זיז חדשות ייבנו באבן- כדוגמת מעקות קיימים.</p>	
<p>ג. כתנאי לקבלת היתר בניה יצורפו לבקשה להיתר פרטי בניין אופייניים-פתחים, מעקות, כרכובים, מרפסות וכו' בק.מ 20:1.</p>	
<p>ד. כתנאי לקבלת היתר בניה יסומן בהיתר הבניה ציפוי קטעי גדרות הבנין המטוייחים באבן כדוגמת הקיים בגדרות.</p>	
<b>10. חזית מסחרית</b>	
<p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט בקו בצבע סגול יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p>	
<p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980</p>	
<b>11. תנאים למתן היתר בניה</b>	
<p>א. בבקשה להיתר בניה תיכלל תכנית מדידה ובה סימון מלא של המבנים בחלקה, הגדרות, וכל העצים בתחום החלקה. כמו כן תכלול המדידה רצועה היקפית של 7 מ' של החלקות המשיקות, וכל רוחב הדרך שלצד החלקה.</p>	
<p>ב. הבקשה להיתר תכלול פריסת גדר החלקה לצד הרחוב. הפריסה תכלול גומחה למתקן אשפה וגומחות לשעוני מים או כל מתקן טכני אחר.</p>	
<p>ג. בכל בקשה להיתר תוצג חזית הבניין לכיוון הרחוב לצד חזיתות הבניינים הקיימים הנמצאים משני צידיה, וכן במקווקו את צללית הבניינים העתידיים במקומות אלו על פי כללי תוכנית 9988.</p>	
<p>ד. הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בניה טיפוסיים של חלקי בניין אלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• פינת קיר אבן וכיחול, תוך ציון סוג האבן ועיבודה</li> <li>• חלונות על פי הטיפוסים השונים בבניין- חתך חזיתות</li> <li>• מרפסות ומעקות למרפסות</li> <li>• כרכוב גג</li> <li>• סורגים</li> </ul> <p>וכן כל פרט בנין אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>ו. הבקשה לתוספת בניה תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• צילום כל חזיתותיו של הבנין הקיים</li> <li>• מדידת כל חזיתותיו של הבנין הקיים בק.מ 100:1 כולל גבהים מדויקים</li> <li>• חוות דעת הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספות על גבי הקונסטרוקציה הקיימת, מוגשת על ידי מהנדס מוסמך.</li> </ul>	
<b>12. איכות סביבה</b>	
<p>א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות, התש"ל-1970).</p>	
<p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית</p>	

ירושלים.	
<b>13. תשתיות</b>	
<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, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על-ידי מהנדס העיר.</p> <p>מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על-ידי עיריית ירושלים.</p> <p>כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל הזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p>	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת							
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				עיקרי למרפסות	שרות
				-	6	19.42	47	16.8	189.6	1349.0	-	-	17.34	133.0	1216.0	711.30	1	מגורים ב'

\*גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 קומת המסד המסחרית בחזית לרחוב עזה, מעל גובה זה תותר הקמת מעקה בנוי בגובה תיקני.

\*\* חישוב אחוזי הבניה הכוללים אינו כולל את שטחי השירות בקומת המסחר ( $\pm 0.00$ ) ואת שטחי מרפסות הזיז.

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה מירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים- התשנ"ד 1992) לרבות שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

החלקה כלולה באזור מגורים ג' לפי תכנית מס' 9988 אחוזי הבניה הכוללים המותרים בה לפי התכנית הינם 190.8%.



**6. הוראות נוספות**

<b>1. הפקעה לצרכי ציבור</b>	
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
<b>2. הכנת תכנית לצרכי רישום</b>	
<b>א.</b>	מיד עם אישור של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית
<b>ב.</b>	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
<b>3. היטל השבחה</b>	
<b>א.</b>	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
<b>ב.</b>	לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>4. שימור וניצול מי נגר עילי</b>	
<b>א.</b>	בשטח החלקה יותרו לפחות 13% שטחים חדירי מים.
<b>ב.</b>	השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד') הכל על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34
<b>5. תמ"א 38</b>	
<b>א.</b>	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה של א בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק חלק המבנה והתוספת נשואי ההיתר, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. 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. 2. על הבקשה 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 משהד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 / ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.
<b>ב.</b>	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.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תוספות הבניה בקומה ב' ובקומות ג' וד' וציפוי הקירות יבוצעו בהינף אחד	
2.	הקמת המעלית ומעברי הגישה יבוצעו במקביל או בשלב נפרד	

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית יהיה תוך 7 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	מרים קופרשטוק (מנהלת עובון יצחק אהרון קופרשטוק)	מרים קופרשטוק	23.7.2015
עורך התוכנית	שם: יואל ברדור	תאגיד:	תאריך:
	ביקסון בר דור אדריכלים	ביקסון בר דור אדריכלים רח' רבדים 13 ירושלים 93391 טל. 02-6785341 פקס. 02-6790626	22.6.15
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מרים קופרשטוק (מנהלת עובון יצחק אהרון קופרשטוק)	מרים קופרשטוק	23.7.2015
	אלברטל טובה	אלברטל טובה	
	זנטמן לינדה מרשה		
	סמל שעיה		
	סגל שני		
	עמוס דוד		
	עמוס מוניק		
	רוזן אמנות ירושלים		
	חדד יולן רשל קלודין		
גוטמן עדה רחל			
	מרים קופרשטוק (מנהלת הקדש ע"ש יצחק אהרון קופרשטוק)	מרים קופרשטוק	23 7 2015