

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0141010

תוספת קומות על בניין קיים, רח' אפרתה 26, ירושלים.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון - מחוז ירושלים**  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס'**

---

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 1.11.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

*[חתימה]*  
 מנהל מינהל התכנון

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מירוז ירושלים  
 14-03-2017  
 נ ת ק ב ל

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מס' התכנית: 101-0141010, שם התכנית: תוספת קומות על בניין קיים ברח' אפרתה 26, ירושלים.

רקע תכנוני לתכנית

על המגרש חלה תכנית מס' 1721 המאשרת בניוי של 75% ב-3 קומות וכל ההקלות המותרות עפ"י תכנית מתאר 62.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

בחלקה קיים בית חד קומתי שנבנה בסוף שנות ה-50.

התכנית הני"ל על מגרש של כ-856 מ"ר נטו, מציעה להוסיף 3 קומות בחזית הקדמית מעל קומה קיימת בבניין לשימור ו-3 קומות בחזית האחורית מעל 2 קומות קיימות בבניין, עבור 13 יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומות על בניין קיים, רח' אפרתה 26, ירושלים.

מספר התכנית 101-0141010

1.2 שטח התכנית 0.913 דונם

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 לענין תכנון תלת מימדי לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים - מרחב תכנון מקומי - ירושלים

221052 קואורדינאטה X

628804 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום - ירושלים, שכי ארנונה, אזור מגורים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב   | מספר בית | כניסה |
|---------|--------|----------|-------|
| ירושלים | אפרתה  | 26       |       |
| שכונה   | ארנונה |          |       |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30115    | מוסדר   | חלק           | 128-129             |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 25/11/1976 |                               | 2272                     | תכנית זו מבטלת הוראות<br>תכנית מס' 1721   | החלפה   | 1721 ✓               |
| 12/01/1986 |                               | 3291                     | תכנית זו מבטלת את תכנית<br>מס' 1721/א'  | החלפה   | 1721/א ✓             |
| 21/01/2010 | 1593                          | 6052                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית 5166/ב.<br>הוראות תכנית 5166/ב<br>תחולנה על תכנית זו.            | כפיפות  | 5166/ב ✓             |
| 16/07/1959 | 1586                          | 687                      | תכנית זו מבטלת הוראות<br>תכנית מס' 62.  | החלפה   | 62 ✓                 |
| 30/01/2000 | 2432                          | 4847                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית מק/5022/<br>א. הוראות תכנית מק/<br>5022/א תחולנה על תכנית<br>זו. | כפיפות  | מק/5022 א ✓          |

| 1.7 מסמכי התכנית     |       |          |                     |             |             |             |  |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------|--|
| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | תאריך יצירה | תיאור המסמך  |
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | דוריתה גורן |             |  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | דוריתה גורן |             | תשריט מצב מוצע   |
| אדריכלות             | מחייב | 1: 100   |                     | 05/03/2017  | דוריתה גורן | 05/03/2017  | מחייב לעניין: קווי בניין, הריסה, חניה, גובה, מסי קומות ושימור. |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250   |                     | 03/01/2017  | אדיר אלווס  | 03/01/2017  | סקר עצים על רקע מדידה.   |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250   |                     | 03/01/2017  | אדיר אלווס  | 03/01/2017  | סקר עצים על רקע פיתוח.   |
| שמירה על עצים בוגרים | רקע   | 1: 1     | 1                   | 04/01/2017  | אדיר אלווס  | 05/01/2017  | סקר עצים   |
| תנועה                | מנחה  | 1: 100   |                     | 03/01/2017  | משה אלבוחר  | 17/01/2017  | נספח תנועה.  |
| מצב מאושר            | מנחה  | 1: 250   |                     | 03/01/2017  | דוריתה גורן | 03/01/2017  | תשריט מצב מאושר.   |

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/<br>תואר | סוג         | שם                        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד       | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל             |
|----------------|-------------|---------------------------|---------------|----------------|---------|----------|-----|-------------|------------|-------------------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית, מחלקת הדרכים |               | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | 1   | 02-6297660  | 02-6297178 |                   |
|                | פרטי        | מיכל ענבר                 |               | הוד השרון      | י ל פרץ |          | 13  | 052-2576899 |            | mginbar@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד       | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל             |
|--------------------|--------------|---------------|----------------|---------|----------|-----|-------------|------------|-------------------|
| בבעלות רשות מקומית | מחלקת הנכסים |               | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | 1   | 02-6297777  | 02-6296666 |                   |
| בעלים              | מיכל ענבר    |               | הוד השרון      | י ל פרץ |          | 13  | 052-2576899 |            | mginbar@gmail.com |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עיריית ירושלים בעלת חלקה 128

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|---------|--------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | דורית גורן | 25192         |          | ירושלים | אגריפס | 8   | 02-6247347 | 02-6242913 | doritag@netvision.net.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|------------|----------------------------|
| מהנדס          | יועץ תחבורה | משה אלבוחר  | 114972        |          | ירושלים | האומן      | 24  | 02-6795581 |            | moshealbocher@bezeqint.net |
| אגרונום        | סוקר עצים   | אדיר אלווס  |               |          | חגור    | (1)        |     | 03-9032190 |            | aadir@013.net              |
| מהנדס          | מודד        | ראובן אלסטר | 502           |          | ירושלים | כנפי נשרים | 68  | 02-6522294 | 02-6522596 | meimad@meimad-sur.co.il    |

(1) כתובת: הנורית 102.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בנייה על בניין קיים לשימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי לתוספת 3 קומות מעל בניין לשימור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה המרביים בחלקה.

2.2.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.7 קביעת הוראות בגין בניין לשימור.

2.2.8 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.2.9 קביעת הוראות להריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות |       | סה"כ מוצע בתוכנית | שינוי (+/-)   | מצב    | ערך  | סוג נתון כמותי   |
|-------|-------|-------------------|---------------|--------|------|------------------|
|       | מתארי | מפורט             | למצב המאושר * | מאושרי |      |                  |
|       |       | 13                | +11           | 2      | יח"ד | מגורים (יח"ד)    |
|       |       | 1,039             | +355          | 684    | מ"ר  | מגורים (מ"ר)     |
|       |       |                   | 0.913         |        |      | שטח התכנית בדונם |

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    |                |
|----------------------|------------|----------------|
| דרך מאושרת           | 100        |                |
| מגורים ג'            | 1          |                |
| סימון בתשריט         | יעוד       | תאי שטח כפופים |
| בלוק מבנה לשימור     | מגורים ג'  | 1              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | דרך מאושרת | 100            |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מגורים ג'  | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | דרך מאושרת | 100            |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מגורים ג'  | 1              |
| מבנה להריסה          | דרך מאושרת | 100            |
| מבנה להריסה          | מגורים ג'  | 1              |
| קו בנין עילי         | מגורים ג'  | 1              |
| קו בנין תחת/תת קרקעי | מגורים ג'  | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר    |           | יעוד       |
|--------------|-----------|------------|
| אחוזים       | מ"ר       |            |
| 6.14         | 56.06     | דרך מאושרת |
| 93.86        | 856.39    | מגורים 1   |
| 100          | 912.45    | סה"כ       |
| מצב מוצע     |           | יעוד       |
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב |            |
| 6.14         | 56.06     | דרך מאושרת |
| 93.86        | 856.4     | מגורים ג'  |
| 100          | 912.47    | סה"כ       |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|  |              |
|--|--------------|
|  | <b>4.1</b>   |
| <b>מגורים ג'</b>   |              |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.1.1</b> |
| מגורים   |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.1.2</b> |
| <b>הוראות בניוי</b>  | א            |
| <p>1. תותר תוספת קומות על הבניין הקיים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. מספר קומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות בחזית המזרחית ו- 5 קומות בחזית המערבית וחנייה תת-קרקעית.</p> <p>3. מפלס הכניסה יהיה בגובה אבסולוטי: <math>0.00 = +778.31</math>.</p> <p>4. מספר יחידות דיור בבניין יהא 13 יחידות דיור.</p> <p>5. גובה הגדרות כלפי הרחוב, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה בכל חזית.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. המרפסות כלפי חזית רחוב אפרתה יבלטו מקו הבניין הקדמי במטר אחד בלבד כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>8. כל סטייה מהוראות אלו (מרפסות) תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>9. שיפוץ מעטפת הבניין:</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p> |              |
| <b>תקשורת</b>  | ב            |
| מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית   |              |
| <b>חניה</b>  | ג            |
| <p>1. מתקן החניה המוצע יהיה בתיאום עם מהנדס העיר במטרה לצמצם ככל הניתן את שטחו וגבהו, וכן בנוגע לחומרי הבנייה של מתקן זה בכפוף לעמידה בתקן.</p> <p>2. מספר מקומות החנייה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p>   |              |

**מגורים ג'**

**4.1**

3. מיקום הכניסה והיציאה לחניה כמצוין בספח הבינוי הינו מחייב.
4. תכנון החנייה יכלול תא המתנה כפי המוצע בנספח התנועה.

**שימור**

**ד**

- הבניין המסומן בתשריט לשימור הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.
  - ב. לא תותר פגיעת באופיו האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים בו לרבות פרטי פיתוח, פתחים, גדרות, שערים, מדרגות חיצוניות, סוג אבן, תבליטים, סיתות, כיחול, וכו'.
  - ג. תותר תוספת בנייה בבניין לשימור ובתנאי שתיעשה בתיאום עם אדריכל מוכר בתחום השימור.
  - ד. תנאי לקבלת היתר בנייה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
  - ה. האלמנטים המסומנים בסגול בנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.
    - ו. חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
    - ז. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה, במידת הצורך, תוך הימנעות ביציבותו, בחזותו החיצונית של המבנה ובחללי הפנים שלו.
    - ח. בעת ביצוע עבודות במבנה יש להגן על המבנה לשימור כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה לשימור ולהבטיח שלא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ייהרס המבנה לשימור או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות המבנה להיות כפי שהיו טרום הגשת תכנית זו.
    - ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לגבי הפתחים המוצעים בחזיתות, לגבי הבינוי המוצע, וכן לגבי מאפייני הבינוי בהתייחס לבינוי הקיים. טיפול במבנה לשימור:
      1. ניקוי אבן: לא יאושר ניקיון אגרסיבי כגון התזת חול או מים. שיטת הניקיון המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל העבודה תהיה ידנית ולא מכאנית.
      2. חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד-תערובת בגוון המקורי.
      3. רכיבי מבנה המקוריים יושארו: חלונות/דלתות מעץ וברזל, סורגים, מעקות, פירזולים.

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

**ה**

1. הגדרות המסומנים להריסה בתא שטח מס' 128 לא יהרסו עד לביצוע בפועל של הרחבת הדרך.
2. הגדר וחלקי המבנה בתא שטח מס' 129 המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה, יהרסו כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם

**סטיה ניכרת**

**ו**

1. קווי בניין כמצוין בסעיף 4.1.2 (ט) הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
2. גובה הבינוי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
3. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
4. הוראות שימור כמפורט בסעיף 4.1.2 ד הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.

| 4.1 | מגורים ג'  |
|-----|--|
| ז   | <p>5. הוראות ההריסה כמפורט בסעיף 4.1.2 ה הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. כחלק מהבקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח וכו', לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>   |
| ח   | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>   |
| ט   | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלאם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות.</p>  |
| י   | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. אין למקם קולטי שמש ומערכות טכניות בחזית ראשית.</p>   |
| יא  | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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) בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>5. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם נציג כיבוי אש, מחלקת נגישות ומחלקת למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מח' השימור בעיריית ירושלים לגבי החזיתות אשר נקבעו לשימור, הבינוי המוצע וכן לגבי מאפייני הבינוי החדש בהתייחס לבינוי הקיים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעניין אופי וחומרי הבינוי של המרפסות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פקיד היערות לנושא העצים הכלולים בתחום התכנית.</p> |

|  |                              |
|--|------------------------------|
| 4.1  | <b>מגורים ג'</b>             |
| <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בדיקה קונסטרוקטיבית ואישור בעל מקצוע רלוונטי כי החפירה לא תיפגע ביציבות המבנים הסמוכים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר בנושא ביתן מעלית החניה המוצע במטרה לצמצם ככל שניתן את שטחו וגבהו וכן בנוגע לחומריי הבנייה של ביתן זה.</p>   |                              |
| יב   | <b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b> |
| <p>1. היתר לתוספת בניה 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:</p> <p>א. הגשת חו"ד התבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>   |                              |
| יג   | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>  |
| <p>שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ/קבוצת עצים לשימור / העתקה / עקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם,</p> <p>2. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3,00 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור הממוקמים בתחום התכנית ו/או ממוקמים בסמיכות לתחום התכנית.</p> <p>שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת גננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעניין נטיעת עצים בוגרים בחזית הבניין.</p> |                              |
| יד   | <b>ניהול מי נגר</b>          |
| <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>   |                              |
| 4.2  | <b>דרך מאושרת</b>            |
| 4.2.1  | <b>שימושים</b>               |
| <p>דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>  |                              |
| 4.2.2  | <b>הוראות</b>                |
| א  | <b>הוראות פיתוח</b>          |

**דרך מאושרת**

**4.2**

- א. השטח המסומן בצבע חול בתשריט הינו שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- ב. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצויין בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות              |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                              | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |       |   |           |           |
|------------------|-------------------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|---------|-------|------|-------|---|-----------|-----------|
|                  | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה<br>הקובעת         |                       |         |       |      |       |   |           |           |
| (4)              | צידי-<br>שמאלי          | צידי-<br>ימני            | 2   | 4 (3)        | 13.91 (2)               | 13                             | 38                    | 2035<br>סה"כ<br>שטחי<br>בניה | 790                   | 96      | 280   | 869  | 856.5 | 1 | מגורים ג' | מגורים ג' |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|---------------------------------|---------------|---------|--------|-----------|
| 74                              | קדמי (4)      | 1       | מגורים | מגורים ג' |

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) כולל כל המרפסות המקורות.
- (2)  $792.22 = 13.91$  גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכונית/ חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (3) 4 קומות כלפי החזית המזרחית ו- 5 קומות כלפי החזית המערבית וכל סטייה מהוראות זו תהווה סטייה ניכרת.
- (4) ע"פי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה 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.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב               | התנייה              |
|----------|------------------------|---------------------|
| 1        | התכנית תבוצע בהינף אחד | לא תותר בניה בשלבים |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורו.