

1014543

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0056499

תוספת בניין חדש ושימור מבנה בשכונת בית יעקב

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
10-11-2015
נתקבל

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 25.6.15 ללאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מבנה בן 8 קומות, בעל יעוד מעורב מגורים, מסחר, מלונאות ותעסוקה, היוצר דופן לרחוב יפו. הקרקע היא קרקע פרטית של כולל הורודנא. הבינוי מציע שימור מלא של מבנה הכיפות הקיים, מעבר ציבורי בקומה 1- קומת מסחר, 2 קומות המיועדות למסחר, מלונאות או משרדים, ו-5 קומות מגורים. כמו כן מוצעות 4 קומות תת קרקעיות: אחת לשימוש מסחרי ושלוש לחניה ולמחסנים. תכנית זו מציעה לשמר את המבנה ההסטורי הנמצא באתר וכן להרוס מבנה קיים על מנת לבנות מבנה חדש. קיים אישור מחלקת השימור לפתרון התכנוני.

באתר קיים תיק עבירת בנייה על פגיעה בגדר קיימת. התיק מטופל מול עיריית ירושלים.

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בניין חדש ושימור מבנה בשכונת בית יעקב
		מספר התכנית	101-0056499
1.2	שטח התכנית		1.304 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	220128
	קואורדינטה Y	632559

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	אבישר	ירושלים
	2	אבישר	ירושלים
	123	יפו	ירושלים
	125	יפו	ירושלים

שכונה בית יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30073	מוסדר	חלק	33-34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכנונית קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/12/1972	649	1881	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1680	ביטול	1680 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166/ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	מק/ 5022/א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				יואל בריידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			יואל בריידמן			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה מירבי, שימור, מפלס 0.00, קווי בניין המירבים המפורטים לכל קומה וקומה.	30/12/2014		נורית אגמון	25/02/2014	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מחייב לשני המרתפים העליונים וסימון עמדת המתנה. מאפשר בניית חניון אוטומטי על פי תקן ישראלי.	29/12/2014		אייל קראוס	29/04/2014		1: 250	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	קומפילציה של תבעות מאושרות.	04/11/2015		אלסטר ראובן	04/11/2015		1: 250	רקע	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	יהודה הרב גליק		הקדש כולל הורודנא	ירושלים	סנהדריה מורחבת (1)	103	052-6287071	02-5817438	6287071@g mail.com
פרטי	פרטי	יעקוב הרב קרויזר		הקדש כולל הורודנא	ירושלים	סנהדריה מורחבת (2)	138	052-6287071	02-5817438	6287071@g mail.com
פרטי	פרטי	יעקוב הרב רוזנטל		הקדש כולל הורודנא	ירושלים	סנהדריה מורחבת (3)	138	052-6287071	02-5817438	6287071@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סנהדריה המורחבת 103 ירושלים.

(2) כתובת: סנהדרייה המורחבת 138/200 דירה 17.

(3) כתובת: סנהדרייה מורחבת 138/200 דירה 20.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יהודה הרב גליק		הקדש כולל הורודנא	ירושלים	סנהדריה מורחבת (1)	103	052-6287071	02-5817438	6287071@gmail.com
בעלים	יעקוב הרב קרויזר		הקדש כולל הורודנא	ירושלים	סנהדריה מורחבת (2)	138	052-6287071	02-5817438	6287071@gmail.com
בעלים	יעקוב הרב רוזנטל		הקדש כולל הורודנא	ירושלים	סנהדריה מורחבת (3)	138	052-6287071	02-5817438	6287071@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שלושת הבעלים הם נאמני הקדש כולל הורודנא

- (1) כתובת : סנהדריה המורחבת 103 ירושלים.
 (2) כתובת : סנהדרייה מורחבת 138/200 דירה 17.
 (3) כתובת : סנהדרייה מורחבת 138/200 דירה 20.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נורית אגמון	83823	בריידמן-אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה (1)	176	02-9910721	02-9920261	nurit@ag-br.com
אדריכל	עורך ראשי	יואל בריידמן	80789	בריידמן-אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה (1)	176	02-9910721	02-9920261	yoel@ag-br.com
מהנדס גאודטי	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	86	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 176.

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

שימור מבנה על רחוב יפו ותוספת מבנה חדש מאחוריו לצורך תוספת שטחי מסחר ויחיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד: מאיזור מסחרי לאיזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי עבור הקמת מבנה חדש בן 8 קומות על קרקעיות ו-4 קומות תת קרקעיות לשם תוספת שטחי מגורים מלונאות מסחר ומשרדים.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 9125.71 מ"ר מתוכם 4329.95 מ"ר עיקרי + 698.7 עיקרי למרפסות ו-4097.06 שטחי שירות.
- מתוך שטחי השירות: 1317.24 מ"ר הם שטחי חניה תת קרקעית.
- מתוך השטח העיקרי (ללא שטח עיקרי של מרפסות): לפחות 2164.97 הם שטחי משרדים מסחר ומלונאות מתוכם יוקצו 100 מ"ר עבור עיריית ירושלים במפלס הרחוב במבנה לשימור הפונה לרחוב יפו.
4. קביעת קווי בניין חדשים ומחייבים. קביעת קו בניין קומתי חדש ומחייב.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל-34.
6. הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-8 ממפלס +0.00.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
10. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
12. קביעת מעבר ציבורי להולכי רגל ברוחב 4.5 מטר ובגובה של 12 מטר בן המבנה הקיים לשימור לבן המבנה החדש שמהווה זיקת הנאה למעבר ציבורי להולכי רגל.
13. קביעת 100 מ"ר הפקעה לצרכי ציבור בבניין לשימור 80 מ"ר במפלס הרחוב ועוד 20 מ"ר בקומת גלריה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.304		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	
			סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
			מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		100	+100
מגורים (יח"ד)	יח"ד		34	+34
מגורים (מ"ר)	מ"ר	978	2,164.97	+1,186.97
מאושר ע"פ תכנית מתאר 62 וחושב ע"פ המצב האופייני במרכז העיר, לפיו שטח מסחרי בתכנית מתאר 62 מתיר קומת מסחר, קומת משרדים, ו-2 קומות מגורים. שטח זה אינו כולל 684.15 מ"ר שטח עיקרי למרפסות				
מסחר (מ"ר)	מ"ר	978	1,498.34	+520.34
מאושר ע"פ תכנית מתאר 62 וחושב ע"פ המצב האופייני במרכז העיר, לפיו שטח מסחרי בתכנית מתאר 62 מתיר קומת מסחר, קומת משרדים, ו-2 קומות מגורים.				
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		566.64	+566.64
משרדים. שטח זה אינו כולל 14.55 מ"ר שטח עיקרי למרפסות				

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 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
סימון בתשריט	יעוד
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
דרך/מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
מבנה לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,304.59	100
סה"כ	1,304.59	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,304.59	100
סה"כ	1,304.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
מגורים, מלונאות, מסחר, משרדים שטח לצרכי ציבור.	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>1. תותר בניית מבנה בן 8 קומות מעל מפלס רחוב בית יעקב 813.20. שלוש הקומות הראשונות תהיינה בנסיגה בחזית הצפונית מהמבנה ההסטורי, תוך יצירת מעבר ציבורי-מסחרי בין הבניינים, רוחב המעבר לא יפחת מ 4.5 מטר וגובהו לא יקטן מ 12 מטרים, כמתואר בנספח הבינוי, נספח מספר 1. קומות 5-8 (ממפלס 15.70 ועד 25.90) תהיינה בנסיגה מהחזית הדרומית, כמתואר בנספח הבינוי, נספח מספר 1.</p>	
<p>2. עד 50% מהשטחים העיקריים יהיה מיועד למגורים (2164.97 מ"ר), ולפחות -50% מהשטחים העיקריים ישמשו למסחר/משרדים/מלונאות.</p>	
<p>3. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: עקרונות העיצוב, קווי בניין מירביים הקבועים לכל קומה, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, ושימור.</p>	
<p>4. במבנה לשימור יוקצה שטח של 100 מ"ר לשימוש של צרכי ציבור על שם עיריית ירושלים. מיקומו יקבע על פי המסומן בנספח הבינוי מס. 1, בקווים מקוקים אלכסוניים במפלס 4.17 על רחוב יפו - 80 מ"ר + 20 מ"ר במפלס 0.00. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו ההוראות הרשומות בסעיף 6.1.</p>	
<p>5. לכל יחידת דיור יהיה מחסן תת קרקעי, גודל המחסן יהיה כ-8 מ"ר.</p>	
<p>6. תותר המרת שטחי מסחר ומגורים בשטחי משרדים או מלונאות.</p>	
<p>7. תותר המרת ממ"קים בממ"דים, לפי התקן הישראלי כל עוד השטח המירבי למגורים ישמר על פי תכנית זו.</p>	
ב	גגות
<p>א. תישמר גישה לכלל הדיירים אל המערכות הטכניות שעל גג הבניין. ב. תותר הצבת מערכות טכניות על הגג כגון אוורור, מיזוג, מערכות סולאריות וקולטים פוטו וולטאים. ג. הפתרון האדריכלי למערכות הגג יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
------------	---

ג	חניה
----------	-------------

- א. החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי/נספח התנועה והחניה.
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ג. ניתן להתקין מעליות רכב ו/או חניון אוטומטי בהתאם לתקן הישראלי.
- ד. ניתן להתקין חניון אוטומטי בהתאם לתקן ישראלי, בתנאי שלא תהיה פגיעה בחזית המסחרית ברחוב בית יעקוב ובחנות הצמודה למתקן.

ד	שימור
----------	--------------

- הבניין המתוחם בתשריט בסגול הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. לא תותר הריסת הבנין המיועד לשימור.
 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
 3. לא יותר פרוק ו/או פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור, למעט עבודות במעבר הציבורי וחיזוק המבנה, בהנחיית מהנדס מוסמך לעניין זה.
 - כל העבודות טעונות אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים.
 4. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
 5. כל העבודות הנדרשות למעבר הציבורי בקומה 1- תבוצענה בהתאם לאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
 6. תנאי למתן טופס 4 למבנה יהיה שימור המבנה המיועד לשימור.
 7. תנאי למתן היתר בניה לבניין לשימור הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לידי עיריית ירושלים, בגובה שייקבע ע"י עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבנין בהתאם להוראות תכנית זו.

ה	סטיה ניכרת
----------	-------------------

1. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התס"ב 2002.
2. בין הבניין הקיים לשימור, לבין המבנה החדש יהיה מעבר ציבורי-מסחרי להולכי רגל ברוחב של 4.5 מטר ובגובה של 11.5 עד 12 מטר, כפי שמופיע בנספח הבינוי - נספח מס. 1. מעבר זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התס"ב 2002.
3. הריסת המבנה הקיים המיועד לשימור, בעתיד, תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התס"ב 2002.
4. שימור המבנה הקיים המיועד לשימור כמפורט בסעיף 4.1.2, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התס"ב 2002.

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

5. קווי הבניין הקומתיים המסומנים בנספח מ'1 - נספח הבינוי לכל קומה וקומה בקו-נקודה-קו אדום, קו הבניין העילי המסומן בקו -נקודה-נקודה אדום, וקו בניין התת קרקעי המסומן בקו -קו-נקודה אדום, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)התס"ב 2002.
6. תמהיל השימושים יהיה: לפחות 50% מהשטח העיקרי לבניה (לא כולל מרפסות) יהיה לשימוש למלונאות מסחר ומשרדים ומתוכם 100 מ"ר עבור עיריית ירושלים.
50% נוספים (לא כולל מרפסות) יהיו למגורים ומהם אפשר יהיה להמיר לשימוש של מלונאות או משרדים.
הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)התס"ב 2002..
7. הבניה החדשה ושימור המבנה הקיים יבוצעו בהינף אחד תוך 10 שנים מיום אישורה ועל פי שלביות ביצוע כפי שמפורט בסעיף 7.1. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)התס"ב 2002..
8. גובה הבניה כמפורט בטבלה 5 וכמצוין בנספח הבינוי נספח מס. 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)התס"ב 2002..
9. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)התס"ב 2002.
10. חניה סעיף 4.1 ג-ג - חניה במעלית רכב תבוצע על פי נספח התנועה וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)התס"ב 2002.

עיצוב אדריכלי

- נספח הבינוי - נספח מס. 1 הינו מחייב לעניין עקרונות העיצוב.
עקרונות העיצוב הם:
-הקומות הראשונות יחופו באבן ירושלמית בסגנון מסורתי. הפתחים בחזיתות אלו יהיו בפרופורציות של 2:1.
-הקומות העליונות יחופו בחומרים עכשוויים החיפוי יהיה או מאבן בעיבוד עדין או מבטון אדריכלי ואו מתריסי אלומיניום וזכוכית.
- בן המבנה הישן לשימור לבן המבנה החדש יהיה מעבר ציבורי מסחרי ברוחב של 4.5 מטר ובגובה של 12 מטר.

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. 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 חניה

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות 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 הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. מתן היתר בניה מותנה בקבלת אישור על תכניות שימור מלא של המבנה כולל מעטפת, פנים ופרטים מקוריים. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5. תנאי לאכלוס המבנה החדש הינו שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתנאי היתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.

6. תנאי למתן היתר יהיה פרוק תוספות בניה מאוחרות הצמודות למבנה.

7. תנאי למתן היתר יהיה בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה חפי חו"ד מהנדס מוסמך לעניין זה, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.

8. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית מפורטת לשיקום-שימור ושיחזור אלמנטים היסטוריים אשר כוללים קמרונות, חזיתות, סורגים, נגרות ואבני ריצוף של המבנה לשימור.

9. תנאי למתן היתר יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לשימור לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה במפלס רחוב יפו 811.43-2.40 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי מס. 1) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

10. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים שיהא ציבורי בלבד.

11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום תכנון עם תכנית אב לתחבורה.

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע.	
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. 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>5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>6. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>נטיעת 2 עצים חלופיים, גודל 9, גובה 4.5 מ'. מיקום נטיעת העצים יקבע יחד עם מחלקת שפע לעת מתן ההיתר.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או)</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>א. 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>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 "עידוד</p>

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>יותר חיזוק לעניין רעידות אדמה גם במבנה לשימור, בהנחיית מהנדס מוסמך לעניין זה ובכפוף לאישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
יב	איכות הסביבה
	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יג	מסחר
	<p>החנויות לאורך רחוב יפו ואבישר והרחוב הפנימי יהיו במפלס המדרכה.</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
יד	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
טו	הריסות ופינויים
	<p>כל המסומן בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
טז	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
יז	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יח	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יט	דרכים
	<p>סימון מהתשריט: דרך /מסילה לביטול</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הוא שטח של דרך לביטול ויעודו הוא כפי שמסומן בתשריט.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
---	------------

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							שטחי בניה		מפלגת הכניסה					
	צידני- שמאלי	צידני- ימני	שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
					19.9	34			5170.19	2045.99		959.23	2164.97	1304	100	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									2348.91	503.5	307.64	347.07	1190.7	1304	100	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									807.91			241.27	566.64	1304	100	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									100		80		20	1304	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	4	8	(3) 30.5			80	648	8427.01	2549.49	387.64	1547.57	3942.31	1304	100	>סך <הכל	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מטר)	חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי (1)	אחורי			
684.15 (2)	מ"ר			100	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
מ"ר				100	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
14.55 מ"ר				100	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
698.7 מ"ר	1377.24 מ"ר	(1)	(1)	100	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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:

- השטחים הטכניים במפלס 30.5 (חדר טכני על הגג) מחושבים כשירות למגורים,
- שטחי המחסנים בקומת החניה מחושבים כשירות למגורים מתחת לקרקע.
- שטחי המבואות והשטחים הטכניים בקומות החניה מחושבים כשירות למגורים מתחת לקרקע.
- את הייעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה ניתן להמיר למלונאות.
- הייעוד מגורים לא יגדל משטח עיקרי שמחווה 50% מהשטחים העיקריים בתכנית (לא כולל שטח עיקרי למרפסות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כפי שמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתיחס למ"ר תוספת.
- (3) תותר תוספת חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים, ומעקה גג תקני בלבד..

6. הוראות נוספות .6

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הזעדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התנוון והבניה תשכ"ה 1965

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בניין חדש בד בבד עם שיפוץ ושימור בניין מבנה לשימור. הבניה ושימור מבנים תבוצע בהינף אחד.	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום המבנה לשימור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין לשימור ובקומה מעל, כמפורט בנספח הבינוי, לצרכי ציבור. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור בכל שעות היממה במפלס הקרקע. תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי להיתר בניה בשטח. תנאי למתן טופס 4 השלמת ביצוע עבודות השימור ושיקום של המבנה המסומן לשימור בתשריט להנחת דעתה של מחלקת שימור של עיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: יהודה הרב גליק שם ומספר תאגיד: הקדש כולל הורדנא	סוג: חתימה:	תאריך: 17.03.15	מגיש התכנית
שם: יעקוב הרב קרויזר שם ומספר תאגיד: הקדש כולל הורדנא	סוג: חתימה:	תאריך: 17.03.15	מגיש התכנית
שם: יעקוב הרב רוזנטל שם ומספר תאגיד: הקדש כולל הורדנא	סוג: חתימה:	תאריך: 17.03.15	מגיש התכנית
שם: יהודה הרב גליק שם ומספר תאגיד: הקדש כולל הורדנא	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יעקוב הרב קרויזר שם ומספר תאגיד: הקדש כולל הורדנא	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יעקוב הרב רוזנטל שם ומספר תאגיד: הקדש כולל הורדנא	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: יואל בריידמן שם ומספר תאגיד: בריידמן-אגמון אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
שם: נורית אגמון שם ומספר תאגיד: בריידמן-אגמון אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

מוסדות תורה
מ"מ
58-003-981
213370

מוסדות תורה
מ"מ
58-003-981
213370