

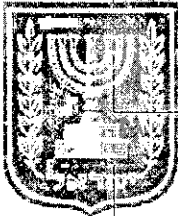
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

10149534

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0149534

תוספת 2 יח"ד ב-2 קומות חדשות והתקנת מעלית, ברח' דוד ילין 20.



תכנון זמין  
מונה רדפסה 16

מחוז ירושלים

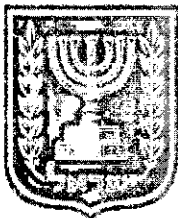
מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה רדפסה 16



תכנון זמין  
מונה רדפסה 6

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10.11.16 ל<sup>אשר</sup> את התכנית

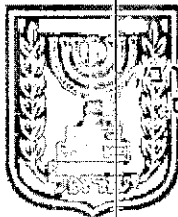
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

תכנית 101-0149534, תוספת 2 יח"ד ב 2 קומות חדשות, והתקנת מעלית ברחוב דוד ילין 20.

תאור התכנית:



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 16

מדובר בגוש 30066, חלקה 38, רחוב דוד ילין 20, שעל חלקה זו קיימים שני מבנים, האחד גדול ומסומן כבנין ב' והבנין השני קטן ומסומן כבנין א', נשוא התכנית, והוא בעל שתי קומות מעל קומת מרתף ומתחת לגג רעפים. בתכנית זו מבקש המגיש להוסיף 2 קומות חדשות מעל בנין א' הקיים, שתכלול תוספת שתי יח"ד חדשות, מדרגות חיצוניות, מעלית, ומרפסות חדשות.

רקע תכנוני לתכנית:

ב-1983, נכנסה לתוקף תכנית מתאר שמספרה 2874, המשנה את תכנית המתאר 62 החלה באזור. התכנית הגדירה את יעוד הקרקע לאזור מגורים מיוחד, והגבילה את מסי הקומות. ב-1995, הופק היתר בניה שמספרו 1982/0615.01, תוספת מרפסת בבנין הגדול בחלקה. לא אותרו היתרי בניה בעיריה, הבינוי המתואר בתכנית הינו על סמך תשריט בית משותף, ועפ"י תכנית המתאר 2874.

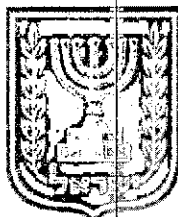
פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:

קיימת עבירת בניה בקומת הקרקע התחתונה, והיא מסומנת להריסה.

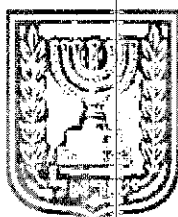
מעמדו של מגיש התכנית:

מגיש התכנית הינו בעל זכות בקרקע, ומייצג את דיירי הבנין, ומצורף טופס עמדת בעלים.

עורכת התכנית: אד"א אוריה שוחט



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 16



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

תוספת 2 יח"ד ב-2 קומות חדשות והתקנת מעלית, ברח' דוד ילין 20.

101-0149534

0.190 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

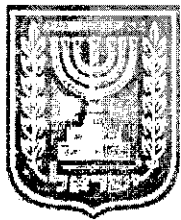
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

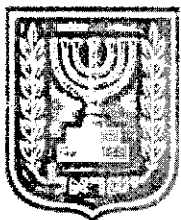
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220500 קואורדינאטה X

632650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דוד ילין 20- כניסה א', הבנין הקטן בחלקה.

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	ילין דוד	20	א'

שכונה זכרון משה, אחווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30066	לא מוסדר	חלק		38, 116

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

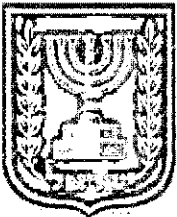
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמני  
מונה הדפסה 16



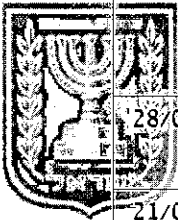
תכנון זמני  
מונה הדפסה 16



תכנון זמני  
מונה הדפסה 16

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

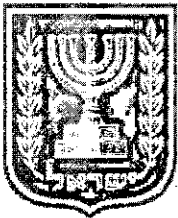
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2874 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2874.	2948	2574	28/07/1983
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010 תכנון זמין מונה הדפסה 16
מק/ 5022 / א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
מתאר/ 62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	0		16/07/1959



תכנון זמין מונה הדפסה 16



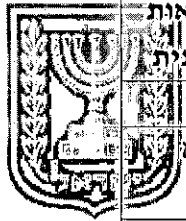
תכנון זמין מונה הדפסה 16



תכנון זמין מונה הדפסה 16

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוחט			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1:100	1	21/09/2016	אוריה שוחט	21/09/2016	נספח מס' 1- נספח בינוי מחייב לענין גובה בנין מירבי, מס' יח"ד מירבי, שטח ונפחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים ושימור.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	23/03/2014	אוריה שוחט	30/08/2015	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

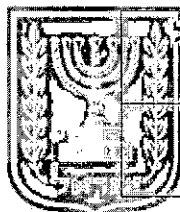
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



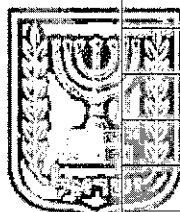
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יהודה משה מוסבכר			ירושלים	עלי הכהן ) (1	36	02-6287951	02-0000000	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מסי דרכון F0323173.

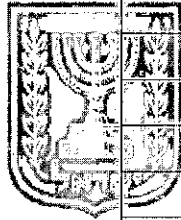
**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבי אליהו			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	אורי אליהו			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	אפרת אליהו			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	יצחק מאיר אלתר			ירושלים	מנחת יצחק	7	02-5385715	02-0000000	
בעלים	אברהם אשכנזי			ירושלים	שד גבעת משה	4	02-5371253	02-0000000	
בעלים	אסתר אשכנזי			ירושלים	שד גבעת משה	4	02-5371253	02-0000000	
בעלים	אסתר בידרמן			ירושלים	חגיז משה	2	02-5385190	02-0000000	
בעלים	דב בידרמן			ירושלים	חגיז משה	2	02-5385190	02-0000000	
בעלים	רות בן ניסן			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	יוסף בן עזרא			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	שרה טוונינה			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	ישי כהן			ירושלים	רייכמן	6	02-5370089	02-0000000	
בעלים	יעקב מאייר			ירושלים	ילין דוד	20	02-0000000	02-0000000	
בעלים	כרמלה מאיר			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יהודה משה מוסבכר			ירושלים	עלי הכהן	36	02-6287951	02-0000000	
בעלים	מרדכי אהרון מייזליש			ירושלים	ילין דוד	20	02-0000000	02-0000000	
בעלים	גוליה ניסים			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	שושנה סודאי			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	איסר סלובטיצקי			ירושלים	הטייסים	25	02-5632124	02-0000000	
בעלים	בוריס פנחסוב			ירושלים	ילין דוד	20	02-0000000	02-0000000	
בעלים	ברוך פנחסוב			ירושלים	ילין דוד	20	02-5375937	02-0000000	
בעלים	ליזה פנחסוב			ירושלים	ילין דוד	20	02-5375937	02-0000000	
בעלים	דוריס ציאלה			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	אהרון קאמרה			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	גינט קאמרה			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	יעקב קאמרה			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	יצחק קאמרה			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	מנשה קאמרה			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	משה קאמרה			ירושלים	ילין דוד	20	03-6114475	03-0000000	
בעלים	רחל קורנפלד			ירושלים	ילין דוד	20	02-0000000	02-0000000	
בעלים	גמליאל רבינוביץ			ירושלים	חגיז משה	2	02-5385344	02-0000000	
בעלים	לובה ציפורה רבינוביץ			ירושלים	חגיז משה	2	02-5385344	02-0000000	
בעלים			ישיבת מאור התורה	ירושלים	ילין דוד	20	02-5022461	02-0000000	



ת.ד. 10101  
משרד העירייה



ת.ד. 10101  
משרד העירייה



הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 1. יורשים המיוצגים ע"י עו"ד ברוך אדלר: קאמרה יעקב, קאמרה מנשה, קאמרה אהרון, קאמרה גינט, קאמרה משה, ניסים גוליה, טווינה שרה, אליהו אורי, אליהו אפרת, אליהו אבי, ציאלה דוריס, בן עזרא יסף, מאיר כרמלה, סודאי טושנה, בן ניסן רות, מייזליש מרדכי אהרון.  
2. מס' דרכון לבעלי ענין בקרקע:

\* טווינה שרה: 171522

\* אליהו אבי: 02457953

מייזליש מרדכי אהרון: 450680851

מוסבכר יהודה משה: F0323173

קורנפלד רחל: EH522386

מאייר יעקב: 113026274, מס' טלפון חו"ל: 0019176788989



תכנון וזמין  
מונה הדפסה 16

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	אוריה שוחט	00101729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	orya.shohat@gmail.com
	מתכנן	אייזיק סולומון רוטנברג			ירושלים	יהודה המכבי	5	072-2117890	02-8060005	2117890@gmail.com
	מודד	ציון שרון	403		ירושלים	טבריה	9	02-6245094	02-6522598	sharonmail@gmail.com



תכנון וזמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
תוספת 16

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 שתי יח"ד בשתי קומות חדשות, תוספת מרפסות, והתקנת מעלית, ברחוב דוד ילין 20, כניסה א'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.

2. קביעת קווי בניין חדשים.

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 538.93 מ"ר) מתוכם 500.75 מ"ר שטחים עיקריים ו-38.23 מ"ר שטחי שירות).

4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-3 יחידות דיור ל-5 יחידות דיור, בבנין א'.

5. הגדלת מספר קומות מ-2 מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.

6. קביעת השימושים בשטח למגורים.

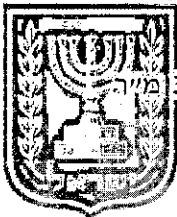
7. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.

8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

9. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

10. קביעת הוראות בגין מבנה, וגדר להריסה.

11. קביעת הוראות בגין שימוש מסחרי.



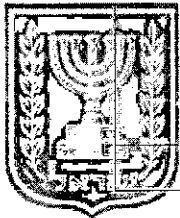
תכנון זמין  
מונח הדכ"ה 16



תכנון זמין  
מונח הדכ"ה 16

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.19



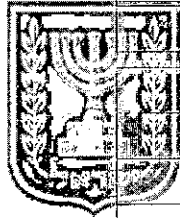
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+2	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	500.75		+219.66	281.09	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



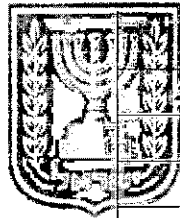
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך מאושרת	300,200	בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	100
מגורים ומסחר	100	להריסה	מגורים ומסחר	100
		קו בנין עילי	דרך מאושרת	300,200
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7.51	3.80
מגורים 3 מיוחד	190.18	96.20
סה"כ	197.69	100

##### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7.51	3.82
מגורים ומסחר	188.87	96.18
סה"כ	196.38	100

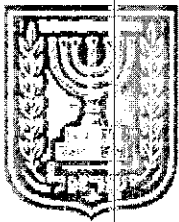
### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

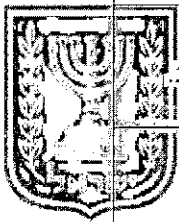
4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך עפ"י חוק התכנון והבניה
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</li> <li>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים קווי בניין מירביים והוראות שימור.</li> <li>3. הקמת מעלית והמשך גרם מדרגות.</li> <li>4. יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע של הבניין.</li> </ol>
ב	<p><b>גגות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו 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 וכדומה.</li> <li>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>הבנין המסומן בסימבול שימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הריסת בנין לשימור.</li> <li>2. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, מעקות, גדרות ושערים.. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</li> <li>3. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, סורגים ומעקות מסגרות. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</li> <li>4. לא תותר הריסת קירות פנים לשימור בשלמות. ניתן לפתוח פתחים בקירות במידת הצורך</li> </ol>



מנהל תכנון ומס' 16



מנהל תכנון ומס' 16



מנהל תכנון ומס' 16

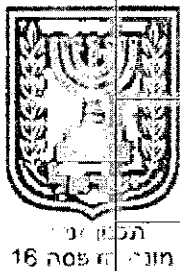
4.2	מגורים ומסחר
	<p>למעבר.</p> <p>5. תותר תוספת בניה לבנין לשימור כמפורט להלן:</p> <p>6. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ובתיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>7. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית 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.</p> <p>8. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות ייעשה בצורה מוצנעת בלבד. ולא בחזית הקידמית.</p> <p>9. לא תותר חפירה מתחת למבנה לשימור.</p> <p>10. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר. ויהווה תנאי למתן היתר.</p>
ה	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי ונפחי הבניה כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ? 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ? 2002.</p> <p>3. הוראות שימור כפי שמפורט בסעיף 4.1.2 ד' מחייבות וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>סוג האבן וגמר הסיתות בתוספת המוצעת יהיה תואם לסוג האבן במבנה הקיים.</p>
ט	<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>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה: 1. תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16

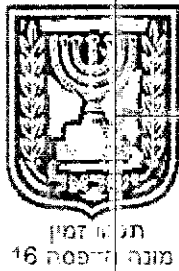
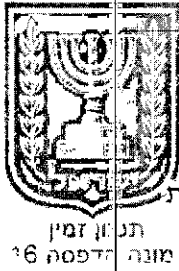


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 16

4.2	מגורים ומסחר
	<p>2. שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. והסדרת תשתיות קיימות בחזית הראשית.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>(1) שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור. תכניות שימור, תוספת הקומות וחומרי גמר בחזיתות יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>(2) מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל עצוב חזיתות, פרטי המרפסות בהתאמה למרפסות ההיסטוריות, חומרי גמר ופרטים מקוריים בהתאמה כנ"ל.</p> <p>(3) תנאי למתן היתר יהיה בחירת הפתרון הקונסטרוקטיבי להוספת הקומות בעל ההשפעה הפחותה ביותר על המבנה ההיסטורי. הפתרון יהיה פנימי, ויעשה בליווי מהנדס מומחה בשימור וללא פגיעה בקירות חוץ מקוריים.</p> <p>(4) בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ שימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p> <p>(5) תנאי לאכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>(6) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה 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 חנייה פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>(7) היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>
יב	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413. פתרון למרחבים מוגנים יעשה באמצעות חדרים מחוזקים בתחום המבנה.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בהעדר שצ"פ הסמוך לצורך הפניה אליו מי נגר בהתאם לנקבע בתמ"א / 34 / ב / 4 יותרו 15% משטח התכנית פנויים להחדרת מי נגר בתוכם. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14.22 (2)	5	62	285.33	538.93	ה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	188.88 (1)	א	100	מגורים ג'	מגורים ומסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין  
מונה היפסה 16

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3) 0	א	100	מגורים ג'	מגורים ומסחר

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:

לרבות מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

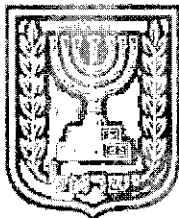
(1) גודל תא שטח.

(2) \*מעל הכניסה הקובעת שמפלסת 808.42

\*גובה המבנה נמדד עד תחילת הרעפים.

\*גובה רכס הגג לא יעלה מעל מפלס 826.53

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה היפסה 16



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

תכנון זמין  
מונר הדפסה 16

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת שתי קומות והתקנת מעלית	הבניה תבוצע בהינף אחד

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע ותכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

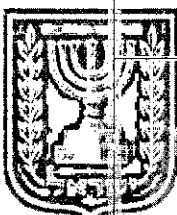


תכנון זמין  
מונר הדפסה 16

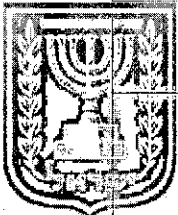


תכנון זמין  
מונר הדפסה 16

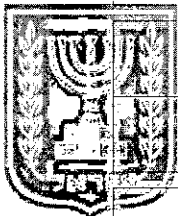
**8. חתימות**

 תנ"ן זמין מונה ידפסה 16	<b>שם:</b> יהודה משה מוסבכר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 25, 10, 16 <b>חתימה:</b> יואב מוסבכר	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b> אבי אליהו <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תנ"ן זמין מונה ידפסה 16	<b>שם:</b> אורי אליהו <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> אפרת אליהו <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תנ"ן זמין מונה ידפסה 16	<b>שם:</b> יצחק מאיר אלטר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> אברהם אשכנזי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תנ"ן זמין מונה ידפסה 16	<b>שם:</b> אסתר אשכנזי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> אסתר בידרמן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תנ"ן זמין מונה ידפסה 16	<b>שם:</b> דב בידרמן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> רות בן ניסן <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תנ"ן זמין מונה ידפסה 16	<b>שם:</b> יוסף בן עזרא <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> יוסף בן עזרא <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>

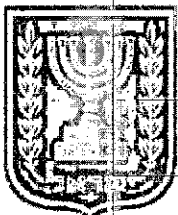
	<b>שם:</b> שרה טווינה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> ישי כהן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> יעקב מאיר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> כרמלה מאיר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> יהודה משה מוסבכר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> מרדכי אהרון מייזליש שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> גוליה ניסים שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> שושנה סודאי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> איסר סלובטיצקי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> בוריס פנחסוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> ברוך פנחסוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> ליזה פנחסוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>



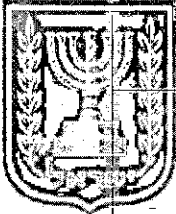


תכנון זמין  
מספר תדפסה 16



תכנון זמין  
מספר תדפסה 13



תכנון זמין  
מספר תדפסה 16

	<b>שם:</b> דוריס ציאלה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> אהרון קאמרה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> גינט קאמרה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> יעקב קאמרה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> יצחק קאמרה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> מנשה קאמרה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> משה קאמרה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> רחל קורנפלד <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> גמליאל רבינוביץ <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> לובה ציפורה רבינוביץ <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> <b>שם ומספר תאגיד:</b> 580042943 ישיבת מאור התורה	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			<b>חתימה:</b>	
	<b>שם:</b> אוריה שוחט <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
			<b>חתימה:</b> 13/10/16	

תכנון זמין  
מספר תדפוס 16

תכנון זמין  
מספר תדפוס 16

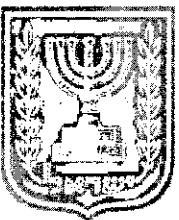
תכנון זמין  
מספר תדפוס 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16