

14954

תכנית מס': 101-0188912 - שם התכנית: המעלות 3 ו-5, מבנים לשימור ברחביה, י-ם

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0188912

המעלות 3 ו-5, מבנים לשימור ברחביה, י-ם



תוכנית מס' 101-0188912

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - ירושלים  
19-11-2016  
נתקבל

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תוכנית מס' 101-0188912

מינהל התכנון - משרד התכנון והבניה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום \_\_\_\_\_ לאשר את התכנית  
 תוך תיקון לא מקביל כענין אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
  
מינהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תוכנית מס' 101-0188912

## דברי הסבר לתכנית

הנכס הנדון מהווה 2 מבנים בשימושים מעורבים הממוקמים ברחוב המעלות 3 ו-5, מרכז העיר, שולי שכונת רחביה בירושלים.

מבנה אחד הוקם בסוף המאה ה-19, בשלהי תקופת האימפריה העות'מנית, מבנה שני בתקופת המנדט הבריטי בשטח המתחם נמצא בור מים אשר במהלך המצור על ירושלים בתקופת מלחמת השחרור שימש כמקור מים לאוכלוסיית העיר.

סביבת הנכס מאופיינת בבניינים בני 4-6 קומות בשימושים מעורבים, כאשר בדרך כלל קומת הקרקע מהווה תזית

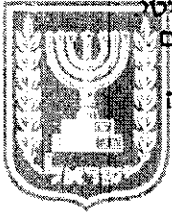
מסחרית והקומות העליונות משמשות למגורים ומשרדים.

יעוד השטח המאושר הינו : אזור מגורים 2, עייף תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.

התכנית מציעה שימור המבנים הקיימים ותוספת 3 קומות לכל אחד מהם ותוספת בניה למבנה המעלות 3. ייעודי הקרקע

יהיו מסחר בקומת הקרקע, ושימוש מעורב ביתר הקומות.

כמו כן מציעה התכנית הריסת מבנים מבניה קלה שנבנו בצמוד למבנים הקיימים ואינם מהווים חלק מהמבנים המקוריים.



מנהל תכנון ובינוי ירושלים



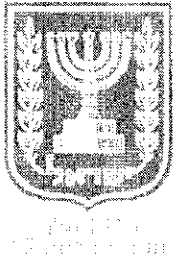
מנהל תכנון ובינוי ירושלים



מנהל תכנון ובינוי ירושלים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      המעלות 3 ו-5, מבנים לשימור ברחביה, י-ם

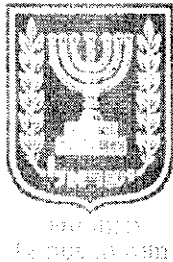
מספר התכנית      101-0188912

1.2 שטח התכנית      0.700 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מחוזית

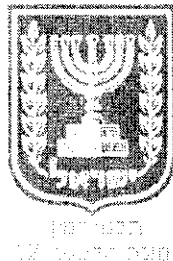


לפי סעיף בחוק      לי"ר

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 תווים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220473 קואורדינאטה X

631835 קואורדינאטה Y



תכנון זמין  
מינהל תכנון ו-5

1.5.2 תיאור מקום הנכס הנדון מהווה 2 מבנים ברחוב המעלות 3 ו-5, מרכז העיר, שולי שכונת רחביה

ירושלים.

גבולות החלקה :

מצפון : רחוב המעלות

ממזרח : חניון פתוח בתשלום ורחוב המלך ג'ורג', גוש 30043 וחלקה 99.

ממערב : סמטת אליעזר ריבלין

מדרום : חלקה 8.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות :

נפה ירושלים



תכנון זמין  
מינהל תכנון ו-5

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30042	לא מוסדר	חלק	9-10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מינהל תכנון ו-5

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	687	1586	16/07/1959
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



מנהל תכנון ומבנה הרמט"ג



מנהל תכנון ומבנה הרמט"ג



מנהל תכנון ומבנה הרמט"ג

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אורי פדן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורי פדן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:200		27/01/2016	אורי פדן	01/02/2016	מחייב לעיניין מיקום ומידות של המרפסות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:250	1	21/11/2013	אורי פדן	15/12/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	27/01/2016	אורי פדן	01/02/2016		לא

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



התכנית  
מזכה תדפיס 12



התכנית  
מזכה תדפיס 12

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



משרד התכנון והתמ"מ  
12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	מנשה הס	5148425 90		ירושלים	הלל (1)	5	02-6254425	02-6254425	has.adv@netvision.net.i

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: עו"ד מנשה הס מיופה כח מצד הבעלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנשה הס	5148425 90		ירושלים	הלל (1)	5	02-6254425	02-6254425	has.adv@netvision.net.il

(1) כתובת: עו"ד מנשה הס מיופה כח מצד הבעלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



משרד התכנון והתמ"מ  
12

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מנשה הס	514842590		ירושלים	הלל	5	02-6254425	02-6254425	has.adv@netvision.net.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי פדן		פרטי	פרדס חנה-כרכור	כנרת	2	03-5760815		padan@013.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002	02-6483683	bottimadidot @013net.net



משרד התכנון והתמ"מ  
מונה תדפיס 12



משרד התכנון והתמ"מ  
מונה תדפיס 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



הטכניון  
מחנה הדססה 12

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 קומות במבנים לשימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לעירוני מעורב עם חזית מסחרית.

ב. הגדלת שטחי הבניה.

ג. קביעת קווי בניין חדשים.

ד. הגדלת מספר הקומות משתי קומות במבנים הקיימים לארבע קומות + עליית גג ותוספת בניה למבנה המעלות 3.

ה. קביעת הוראות לעניין גודל יח"ד ומספרן.

ו. הוספת פיר מעלית ומדרגות חיצוניים למבנים בחצר הכלואה בין מבנה המעלות 5 למעלות 3, הקמת חדרים מוגנים קומתיים.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. הוראות שימור המבנים, התצרות והגדרות.

ט. קביעת הוראות בגין שימור עצים ועצים להעתקה.

י. קביעת שלבי הביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

יא. קביעת הוראות בדבר מבנים להריסה.

יב. קביעת הוראות בדבר סטיה ניכרת.

יג. קביעת הוראות לחניה

יד. קביעת הוראות למי נגר

טו. שימור מבנים הסטוריים.

טז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.



הטכניון  
מחנה הדססה 12



הטכניון  
מחנה הדססה 12

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.7



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ענף	סוג נתון כמותי
	ממרט	מתארי				
		28	+28		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
		399.5	+399.5		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
			-4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		399.5	-230.5	630	מ"ר	מגורים (מ"ר)
יעוד המסחר ימוקס בקומת הקרקע של המבנים הקיימים ושל תוספת הבניה.		299	+299		מ"ר	מסחר (מ"ר)
		399	+399		מ"ר	תעסוקה (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.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	1
מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
מבנה מוצע	עירוני מעורב	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	700	100
סה"כ	700	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	700.11	עירוני מעורב
100	700.11	סה"כ



### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
303.60	מבנה לשימור
44.24	מבנה מוצע



תכנון זמין  
תאריך: 12/08/2016



תכנון זמין  
תאריך: 12/08/2016

**4. יעודי קרקע ושימושים**



משרד התכנון והכלכלה  
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והכלכלה  
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והכלכלה  
מנהל תכנון ובנייה

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	קומת קרקע מסחרית ומעליה קומות מגורים . יותר שימושי משרדים ומלונאות.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>תותר הגבהת המבנים הקיימים ע"י תוספת קומות. מס' הקומות במבנים לאחר הגבהת הקירות כאמור לעיל יהיה 4 קומות + חדרים על הגג מעל מפלס הכניסה הקובעת במבנים לשימור.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תוספות בניה:</p> <p>1. תותר בניית ממ"דים, פיר מעלית וגרם מדרגות בצמוד לחזית הדרומית של בנין המעלות 5 ותוספת בניה בצמוד לחזית המזרחית של המעלות 3 בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר בניית קומות חדשות עד לגובה מרבי של 4 קומות + חדרים על הגג מעל מפלס הכניסה הקובעת, במבנים הקיימים לשימור.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>להריסה</b></p> <p>1. האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו בתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה למעט מרפסת בחזית המזרחית של בנין המעלות 5.</p> <p>2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התשי"ל 1970.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. כל פעולת הריסה במבנה תהיה ע"פ אישור יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>2. תותר הריסת חללי הפנים בקומות הקיימות במבנים לשימור.</p>
ה	<p><b>מעליות</b></p> <p>1. בניית פיר מעלית הנוסעים המשרתת את המבנים הקיימים, ימוקם בחצר שבין החזית הדרומית של המעלות 5 והחזית המערבית של מבנה המעלות 3, פיר מעלית נוסף ימוקם במבנה החדש.</p> <p>2. לא תותר הקמת חדר יציאה וחדר מכונות למעלית על הגג. חדר המכונות למעלית ימוקם במידת הצורך בקומת המרתף בלבד.</p>

עירוני מעורב	4.1
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המרביים וקווי הבניין העיליים המרביים, ייעוד מסחר בלבד בקומת הקרקע, ייעוד משרדים, מגורים ומלונאות והנחיות השימור הינם הוראות אדריכלות מחייבות וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. גובה הבניין המרבי כמצוין בטבלה 5 ולהערה לערך הגובה הינו מחייב וכל סטייה מכך תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטייה מכך תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.1 להלן מחייבות. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. קומת הקרקע תשמש כקומת מסחר בלבד. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	ו
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. תותר פריצת פתח בגדר לצד שער הכניסה לצורך כניסת נכים.</p> <p>2. תותר בניית מערכת רמפות בחצר במידת הצורך על מנת לאפשר את נגישות המבנה לנכים.</p> <p>3. תא המעלית נטו יהיה 110/140 עם דלת 90 נטו בצלע הצרה.</p> <p>4. מותר לדירות קיימות להתחבר למעלית בעתיד.</p> <p>5. רק לאחר קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו, תותר התקנת מעלית חיצונית.</p>	ז
<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 197 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	ח
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניה המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי הבניה העיליים המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום.</p> <p>3. תותר תוספת מרפסות, מעבר לקו הבניין בחזית הצפונית של בניין המעלות 5 והבניין החדש ובהתאם לקווי הבניין העיליים המרביים, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>4. נסיגות בבינוי : עליית הגג במבנה החדש תיבנה בנסיגה של לפחות 2.5 מטרים מקו בניין מזרחי (הגובל עם גוש 30043) ונסיגה של לפחות 3 מטר מקו בניין צפוני (רח' המעלות).</p>	ט
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	י



משרד תכנון ומתכננות  
12



משרד תכנון ומתכננות  
12



משרד תכנון ומתכננות  
12

עירוני מעורב	4.1
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>הסרת כל הצינורות והכבלים מחזיתות הבניין, למעט צינורות מי גשם.</p>	יא
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון האדריכלי וחומרי הגמר של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו ובהתאם להוראות תכנית זו.</li> <li>2. הבקשה להיתר בניה תכלול:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנית מדידה עדכנית, ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת את כל המבנים, העצים והמתקנים שבחצר, מדידה של חזיתות המבנים הקיימים.</li> <li>- חזיתות של המבנים הקיימים ושל התוספת המוצעת ופרטי בניין עיקריים, פרט חיבור התוספת לקיים, פרטי אבן- פינות אבן, ספי חלונות, פרטי המרפסות והסורגים.</li> <li>- הפתרונות האדריכליים של דודי השמש והקולטים, מזגנים, חדרי הסקה ומעליות.</li> <li>- לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבניין, אלא קולטים בלבד. הדודים יותקנו בחלל הגג עם משאבות סחרור מתאימות. סביב קולטי השמש יבנה קיר מסתור מאבן כחלק מעיצוב הגג. המסתור ייסוג 2.0 מ' לפחות ממעקה חזית הגג. הפתרון טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>- לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות האגף והקומות שנוספו. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו במקום מסתור חזותי ומיגון אקוסטי ע"פ הצורך, עם צנרת פנימית מתאימה.</li> </ul> </li> <li>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו וכן תכלול תוספת צמחיה ככל שניתן. בתכנית הפיתוח המפורטת יפורטו שטחי הגיגון, שטחי הריצוף, העצים לשימור, עצים בוגרים לנטיעה ע"פ הדרישה.</li> <li>4. לא יותר ריצוף החצרות באופן שימנע את שימור העצים הקיימים במגרש.</li> <li>5. תותר הוספת שבילים וריצוף לרחבות הכניסה והחצר המשותפת (חזית מזרחית).</li> <li>6. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של 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: עבודת תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</li> <li>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>7. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מיחידת השימור בעיריית ירושלים</li> <li>8. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה לידי עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבניין ע"פ תכנית 101-0188912</li> <li>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור שימור עצים, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור בסעיף הבא - 10.</li> <li>10. עצים לשימור: 4 עצי ברוש, 1 דקל קנרי, 1 אלה אי"י, 1 עץ זית.</li> <li>11. באחריות היזם להוציא רישיונות עקירה ו/או העתקה לעצים כחוק, במחלקת גננות.</li> <li>12. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפייע בעיריית ירושלים.</li> </ol>	יב



תכנון ובינוי  
מונה תדפיס 12



תכנון ובינוי  
מונה תדפיס 12



תכנון ובינוי  
מונה תדפיס 12

עירוני מעורב	4.1
<p>13. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, עייי היחידה הסביבתית.</p> <p>14. במבנה קיים לא יחויבו התקנת צינור גז תת קרקעי.</p> <p>15. לכל בקשה להיתר לתוספת על בנין קיים, תוגש חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג המבנה הקיים של הבניין. קונסטרוקציה חיצונית החורגת מקווי הבניין אינה מותרת בבניין זה.</p> <p>16. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יוצג פתרון עבור מתקן אשפה אחד נוסף לקיים, בתיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים. מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה ויוסתר מעיני העוברים ברחוב, בהתאם לתכנית הפיתוח בנספח 1.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית תאום עם מח' חניה של עיריית ירושלים לעניין יח"ד קטנות הפתורות מחנייה.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעמידות 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 ע"פי תמא 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008) 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
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט ובנספח העצים של התכנית.</p> <p>2. סקר ונספח העצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>4. הוראות השימור: חפירה או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה סקר עצים לכל העצים בשטח המגרש / החלקה ובתחום 2 מ' מחוץ לתחום המגרש וקבלת חו"ד פקיד היערות לסקר.</p>	יד
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתתה קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים</p>	טו



תכנון זמין

מונה הדפוס 12



תכנון זמין

מונה הדפוס 12



תכנון זמין

מונה הדפוס 12

<b>עירוני מעורב</b>	<b>4.1</b>
אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).	



תכנון זמין  
מחוז הרשפא 12



תכנון זמין  
מחוז הרשפא 12



תכנון זמין  
מחוז הרשפא 12



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כלאי
				ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח						
		(3)										עירוני מעורב	
		(7) 15.5	52			(2) 60	(1) 299	700.1	1,2	1	מסחר	עירוני מעורב	
(9)	(8) 4	(6) 28		(5) 2023	212	254	(4) 1198	700.1	1,2	1	מגורים	עירוני מעורב	

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 המרביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

בתחום תא שטח 1 יותר שימוש למסחר בקומת קרקע ובקומות העליונות יותרו שימושים למגורים/ מלונאות/ ואו משרדים. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו למעט מרפסות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה: קומת כניסה, הערה: סה"כ שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע בלבד.
- (2) קומה: קומת כניסה.
- (3) קומה: קומת כניסה.
- (4) סה"כ שטח עיקרי המותר לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1. לעיל למעט מסחר.
- (5) כולל שטחי המסחר ולא כולל שטחי מרפסות המפורטים בנספח בינוי המחייב לענין מיקום ומידות המרפסות.
- (6) יח"ד קטנות.
- (7) הגובה המפורט מתייחס לגובה המדלפת 820.55 מ' + גובה אבסולוטי. גובה אבסולוטי של רום הגג יהיה 823.0 + מ' בהתאם למסומן בנספח הבינוי
- (8) 4 קומות מעל מפלס הכניסה ובתוספת חלל גג.
- (9) תותר קומת מרתף חלקית כמסומן בנספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות**



מחלקת תכנון ומיתון  
מונה תדפיסה 12



מחלקת תכנון ומיתון  
מונה תדפיסה 12



מחלקת תכנון ומיתון  
מונה תדפיסה 12

6.1	<b>שימור</b>
	<p>הבניינים המסומנים בתשריט בקונטור בצבע מגיטה הם בניינים המיועדים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתו של בנין לשימור.</p> <p>ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין, תשופצנה חזיתות הבנין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים בו שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת תשתיות חיצוניות כגון חווט חשמל, צינורות ניקוז וכ"ו, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ד. לא תותרנה כל עבודות בבנין לשימור אלא לאחר מינוי יועץ שימור שילווה ויפקח על העבודות בבנין לשימור.</p> <p>ה. כחלק בלתי נפרד מביצוע עבודות בבנין לשימור יהיה ביצוע חיזוקים/ הגנות לקירות לשימור, על פי הנחיות יועץ השימור ובאישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>ו. כל הפעולות הכרוכות בפירוק, אחסנה והרכבה בבנין לשימור תבוצענה על פי הנחיות ומפרטי יועץ השימור ובפיקוחו ובאישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>ז. לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא בבנין לשימור אלא לאחר קבלת אישור מיחידת השימור העירונית.</p>
6.2	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. חתימת מגישי הבקשה להיתר על כתב התחייבות, מלווה בערבות כספית לצורך הבטחת שימור הבינים המיועדים לשימור ועמידה בתנאי השימור, הכל כפי שייקבע על ידי יחידת השימור העירונית.</p> <p>ב. התקנת מערכת ניתור תנודות במבנים לשימור בעת החפירה והדיפון שמתבצעות באתר.</p> <p>ג. על כל שינוי במבנה הקיים יש לעצור את העבודות, לידע את יועץ מחלקת השימור ולהמשיך רק לאחר אישור מהנדס.</p> <p>ד. יועץ שימור במהלך הביצוע.</p> <p>ה. ביצוע חיזוקים לקירות לשימור ע"פ הנחיות יועץ השימור ובאישור יח' השימור.</p> <p>ו. ביצוע הגנות לקיר לשימור על פי הנחיות יועץ השימור ובאישור יחידת השימור.</p> <p>ז. אישור יחידת השימור למפרטי הפרוק, האחסנה וההריסה.</p> <p>ח. אישור תכניות העבודה ע"י יועץ השימור ויחידת השימור.</p> <p>ט. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי בשטח תא השטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p>
6.3	<b>גגות</b>
	תובטח גישה חופשית אל הגג, לצורך תחזוקת המערכת הטכנית.
6.4	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם 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.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון וביצוע  
מונה

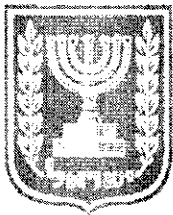
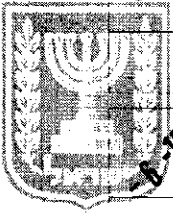


תכנון וביצוע  
מונה

8. חתימות

<p>תאריך: 9-10-2016</p> <p>חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>שם: מנשה הס</p> <p>שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 9-10-2016</p> <p>חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>שם: מנשה הס</p> <p>שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יום</p>
<p>תאריך: 6-10-2016</p> <p>חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>שם: מנשה הס</p> <p>שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 6-10-2016</p> <p>חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>סוג: עורך ראשי</p> <p>שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

חתימה: *[Handwritten Signature]*  
 אדר זכר - 110877  
 טל: 0524232123  
 פקס: 035243697



משרד התכנון והתבונה  
 מנהל תכנון 12



משרד התכנון והתבונה  
 מנהל תכנון 12