

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0280248**

**תוספת יח"ד וקומות ברח' עין יעקב 15, מאה שערים, ירושלים**



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' עין יעקב מס' 15 - בשכונת מאה שערים, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 2 קומות. בקומת קרקע קיימות 3 חנויות, קיימת 1 יח"ד בקומה א'.
3. התכנית מציעה תוספת 2 קומות.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מסחר" בתכנית מתאר 62.
- פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
  1. התוספות המבוקשות בנויות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
  1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
  2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד וקומות ברח' עין יעקב 15, מאה שערים,  
ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0280248 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.144 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221172 קואורדינאטה X

632734 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עין יעקב 15, מאה שערים, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב     | מספר בית | כניסה |
|---------|----------|----------|-------|
| ירושלים | עין יעקב | 15       |       |

שכונה מאה שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30063    | לא מוסדר | חלק           |                     | 64, 236           |
| 30086    | לא מוסדר | חלק           |                     | 907               |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | 5166/ב            |
| 16/07/1959 | 1586                    | 687                | תכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 62.  | החלפה   | 62                |
| 30/01/2000 | 2432                    | 4847               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | מק/5022/א         |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה | עורך המסמך              | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך      |
|---------------------|--|-------------|-------------------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן                  |  |             | עמוס גדרון              |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע   |             | עמוס גדרון              |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מחייב לעניין: מס' קומות, קווי בניין, גובה, שימור - חתום להפקדה | 16/11/2015  | רבקה אביגיל פרוש גליקמן | 09/11/2015  | 1                   |          | מחייב חלקית | אדריכלות       |
| לא                  | חתום להפקדה  | 16/11/2015  | רבקה אביגיל פרוש גליקמן | 16/11/2015  | 1                   | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 |
|----------------|------|----------------|---------------|----------|---------|------------------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי | ישראל יצחק כהן |               |          | ירושלים | עין יעקב )<br>(1 | 15  | 02-5001393 | 02-5001393 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דרכון: WS156724.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם                          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב    | רחוב         | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-----------------------------|---------------|------------------------------|---------|--------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | חיים כהן                    |               |                              | ירושלים | עין יעקב (1) | 15  | 02-5001393 | 02-5001393 |       |
| בעלים | ישראל יצחק כהן              |               |                              | ירושלים | עין יעקב (2) | 15  | 02-5001393 | 02-5001393 |       |
| בעלים | משה יחיאל מייזליש           |               |                              | ירושלים | עין יעקב (3) | 15  | 02-5001393 | 02-5001393 |       |
| בעלים | נחמה שיינדל מייזליש<br>וגשל |               |                              | ירושלים | עין יעקב     | 15  | 02-5001393 | 02-5001393 |       |
| בעלים |                             |               | ועד כולל דאסוב<br>גאלייצייען | ירושלים | עין יעקב     | 15  | 02-5001393 | 02-5001393 |       |

(1) כתובת : דרכון : JG467277.

(2) כתובת : דרכון: WS156724.

(3) כתובת : דרכון : 304634107.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם                         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------|---------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | עמוס גדרון                 | 66417         |                            | שרש     | האלון   | 71  | 02-5001393 | 02-5877637 | rivpor@neto.<br>net.il |
| הנדסאי         | עורך ראשי | רבקה אביגיל פרוש<br>גליקמן | 38483         | רבקה אביגיל<br>פרוש גליקמן | ירושלים | הנביאים | 31  | 02-5001393 | 02-5877637 | rivpor@neto.<br>net.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 יח"ד וקומות ברח' עין יעקב 15, מאה שערים, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת בינוי לתוספת יח"ד.
- ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
- ח. קביעת הוראות לשימור מבנה קיים.
- ט. קביעת הוראות לחזית מסחרית בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

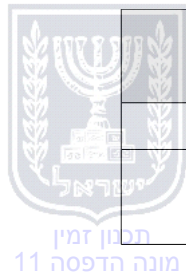


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

0.144



| הערות                            | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי |
|----------------------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
|                                  | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                |
|                                  | 3                 |       | +2                           | 1             | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
| שטח עקרי: 352.25, שטח מרפסות: 18 | 370.25            |       | +172.25                      | 198           | 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 |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 3, 2    |
| מגורים ג'  | 1       |

| סימון בתשריט     | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|------------------|------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור | מגורים ג'  | 1              |
| חזית מסחרית      | דרך מאושרת | 3              |
| חזית מסחרית      | מגורים ג'  | 1              |
| קו בנין עילי     | דרך מאושרת | 3, 2           |
| קו בנין עילי     | מגורים ג'  | 1              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------|-----|--------|
| מסחר | 144 | 100    |
| סה"כ | 144 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 14.79     | 10.24        |
| מגורים ג'  | 129.6     | 89.76        |
| סה"כ       | 144.38    | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ג'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <b>שימושים</b><br>מגורים ומסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית"  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>אדריכלות</b><br>א. תותר תוספת קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לתקן החניה כפי שנקבע לאזור.<br>ב. הבינוי יחולק לשני אגפים. לא ניתן לחבר בין שני אגפי הבינוי במגרש.<br>ג. הוראות למרפסות:<br>תותר תוספת מרפסות מעל תחום הדרך בעומק המרפסות הקיימות בלבד ובהתאם לנספח הבינוי<br>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.<br>2. תיאסר הקמת מרפסת זיי נוספת, לא מקורה, ליח"ד.<br>3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.<br>4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.<br>5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".<br>ג. לא יותר חיבור בין שני אגפי הבינוי במגרש למעט חדר המדרגות החיצוני.<br>ד. מספר יח"ד המירבי בבניין יהיה 3 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על לכך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. |
| ב     | <b>חניה</b><br>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.<br>לא תותר הפיכת החנות הקיימת בקומת הקרקע לחניה   |
| ג     | <b>שימור</b><br>הבנין המסומן לשימור בתשריט הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:<br>1. לא תותר הריסתו של בנין לשימור.<br>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.<br>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.<br>4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.<br>5. האלמנטים המסומנים בוורוד בנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.<br>6. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.<br>7. יש לשמור על מראה אחיד מבחינת סוג האבן ועיבודה בתוספת המוצעת, בתיאום עם מח' השימור של עיריית ירושלים.  |

| 4.1 | מגורים ג'  |
|-----|--|
|     | <p>8. תסומן החזית לשימור במלואה כולל עובי הקירות וכולל הנישות הפנימיות.</p> <p>9. אין לאפשר הריסת החזית ואין לאפשר הפיכת החזית לקיר דק.</p>  |
| ד   | <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>  |
| ה   | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>חלקי המבנה המסומנים בצבע צהוב ובנספח, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>  |
| ו   | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 הינם חייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. הוראות השימור בסעיף 4.1.2(ג) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת</p> <p>4. המערכות יוסתרו בחלל גג הרעפים, לא יתאפשרו מערכות תלויות על חזיתות המבנה וניקוי המבנה מצנרת גלויה חיצונית. הוראות אלו יהיו מחייבות וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. נפחי הבינוי בשני אגפים נפרדים כמסומן בנספח הבינוי הינם מחייבים. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. הוראות המרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 א(ג) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> |
| ז   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יהיה תואם לסוג האבן במבנה הקיים. תנאי לטופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מח' השימור של עיריית ירושלים</p>   |
| ח   | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונם.</p>   |
| ט   | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בניין עילי הינו עבור שטחי מרפסות מעל לקומות המסד.</p> <p>3. תותר בניית מרפסות זיז מעל תחום הדרך, בהתאם לנספח הבינוי, בתיאום עם מח' השימור של עיריית ירושלים.</p>  |

| מגורים ג'  | 4.1       |
|--|-----------|
| <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.<br/>                 ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.<br/>                 ג. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.<br/>                 ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>   | <p>י</p>  |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.<br/>                 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, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.<br/>                 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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.<br/>                 4. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר הוראות בסעיפים:<br/>                 4.1.2.ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2.ח' (מבנה/חריגות בניה להריסה),<br/>                 5. אישור תוספת הקומות המוצעות בנושא חזיתות, חומרי גמר, פתחים, מרפסות, מעקות וכו' תאושר ע"י מח' השימור של עיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.<br/>                 6. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור<br/>                 7. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור<br/>                 8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תיק תיעוד מלא ע"י מח' השימור של עיריית ירושלים<br/>                 9. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופרטים מקוריים. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור.<br/>                 10. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לנספח הבינוי ועל בסיס ממצאי תיק התיעוד המלא.</p> | <p>יא</p> |



| 4.1            | מגורים ג'  |
|----------------|--|
| יב             | <p><b>תשריט התכנית</b><br/>                     סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>   |
| יג             | <p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, 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>  |
| יד             | <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות 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 המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל 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). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p> |
| 4.2 דרך מאושרת |  |
| 4.2.1          | שימושים  |
| 4.2.2          | <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p><b>הוראות</b></p>  |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>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)   | בניין /<br>מקום      | תאי שטח | שימוש  | יעוד |       |                      |           |           |
|------------------|---------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|---------------|-------------------------|----------------------|---------|--------|------|-------|----------------------|-----------|-----------|
|                  |               |   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |               |                         |                      |         |        |      |       |                      |           |           |
|                  |               |   |              |                         |                                | קדמי                  | אחורי | צידי-<br>שמאלי       | צידי-<br>ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | שרות    | עיקרי  | שרות | עיקרי | גודל<br>מגרש<br>כללי |           |           |
| (3)              | (3)           | (3)   | (3)          | (2)                     | (1)                            | 3                     | 100   | 310                  | 446.96        | 32.17                   | 0                    | 62.51   | 352.28 | 144  | 15    | 1                    | מגורים ג' | מגורים ג' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

| מ"ר / מקום | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------|---------|--------|-----------|
| 15         | 1       | מגורים | מגורים ג' |
| 18 (4)     |         |        |           |

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לאגף צפוני:

גובה גג רעפים  $+13.99 = 796.92$

גובה מדלפות  $+11.55 = 794.48$  גובה זה הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת

לאגף דרומי:

גובה גג רעפים  $+11.66 = 794.59$

גובה מדלפות הגג  $+10.15 = 793.08$  גובה זה הינו מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת

(2) 3 קומות מכיוון רחוב עין יעקב ו-4 קומות מכיוון רחוב מאה שערים..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) תותר בניית מרפסות מעל תחום הדרך, באופי המרפסות הקיימות ובהתאם לנספח הבינוי.

א. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבנין.

ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.

ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

ד. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

בהעדר שטח הפנוי להחזרת מי נגר בתחום התכנית הוועדה פותרת מכלול הוראות בגין תמי"א/4/ב/34

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.

