

1015238

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0284893

תוספת בניה ברח' אבינועם ילין 11, ירושלים



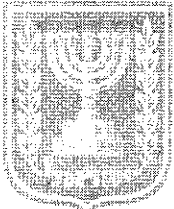
משרד
התכנון והבניה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



משרד
התכנון והבניה



משרד
התכנון והבניה

מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.3.17 לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה כעונח אישור עד <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה כעונח אישור עד
מנהל מינהל התכנון <i>[Signature]</i>

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להרחבת בניה למגורים ברחוב אבינועם ילין 11, בית ישראל, ירושלים- גוש 30086 חלקה 261.

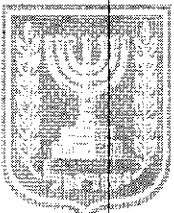
התכנית מייצרת מסגרת תכנונית לשם יצירת 10 יח"ד חדשות.
הבניה המבוקשת הינה על רכוש פרטי. המבקש הינו מבעלי הקרקע.
רקע סטטוטורי: התכנית החלה על המגרש היא תכנית מתאר במ/ 4383.
על גבי השטח קיימת בניה בלתי חוקית אשר מסומנת להריסה במסגרת תכנית זו.



ממ"ד תכנון
ממ"ד תכנון 16



ממ"ד תכנון
ממ"ד תכנון 16



ממ"ד תכנון
ממ"ד תכנון 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת בניה ברח' אבינועם ילין 11, ירושלים

מספר התכנית 101-0284893

1.2 שטח התכנית 0.598 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

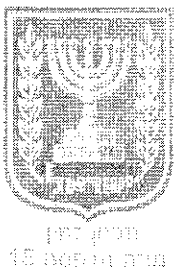
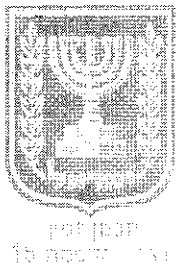
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221025 קואורדינאטה X

632955 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אבינועם ילין 11, בית ישראל, ירושלים

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	אבינועם ילין	11	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30086	לא מוסדר	חלק	261	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

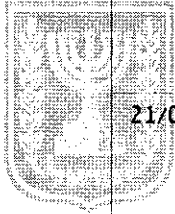
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 4383	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 4383 בתחומה.	4257	509	30/10/1994



מ.ת.ן ירושלים
מס' ת.ת. 14



מ.ת.ן ירושלים
מס' ת.ת. 15



מ.ת.ן ירושלים
מס' ת.ת. 15

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				שרון כהן - שנצר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שרון כהן - שנצר		תשריט מצב מוצע	לא
שימור *	רקע			01/04/2016	שרון כהן - שנצר	14/07/2016	תיק תיעוד מקדים - תיק התיעוד מצוי בעותק אחד בלבד בתיק התכנית ובמערכת המקוונת כמסמך רקע.	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	12/06/2017	שרון כהן - שנצר	12/06/2017	נספח מס' 1 - נספח בינוי - מחייב לנושא מס' קומות, גובה הבניה, קווי הבניה והשימור.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/07/2017	שרון כהן - שנצר	20/07/2017		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	יאיר לוי			ירושלים	התקופה	18	02-6789924	02-6796537	levymenash e007@gmail .com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יאיר לוי			ירושלים	התקופה	18	02-6789924	02-6796537	levymenashe007@g mail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

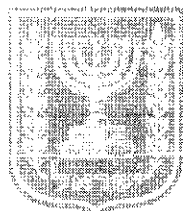
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שרון כהן - שנצר	112814	שרון כהן שנצר אדריכלות ובינוי	מבשו ונ ציון	גלבוע	43	050-9091776		s.cohenshanz er@gmail.co m
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	אלישע אדלמן	26676		מבוא ביתר	(1)	209	02-5790089		elishaarc@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מעלות דפנה	119	02-5816642	02-5816642	yaffasomech@gmail.com

(1) כתובת: האלה 209, מבוא ביתר.



משרד
תכנון
מדינת ישראל



משרד
תכנון
מדינת ישראל

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

קביעת תוספת בינוי בצמוד למבנה קיים לשם יצירת 10 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

ב. קביעת השימושים בשטח למגורים וחזית מסחרית.

ג. קביעת שטחי הבניה ל- 1709.75 מ"ר מתוכם שטח עיקרי של 1104.75 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 37.15 מ"ר

שטח עיקרי (לשימוש מסחר) מתחת הכניסה הקובעת ושטח שירות של 258.35 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 309.5 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

ד. תוספת בניה בחלק האחורי של המגרש עבור אגף בן 5 קומות למגורים.

ה. הגדלת מסי יח"ד במגרש מ-7 ל-17.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

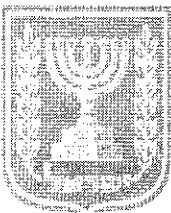
ז. קביעת הוראות לשימור.

ח. קביעת הוראות בגין הריסה.

ט. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.



תחנת ילין
תוספת בניה מס' 15



תחנת ילין
תוספת בניה מס' 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.598

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	17		+10	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,141.9		+67.3	1,074.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	37.15		+37.15		מ"ר	מסחר (מ"ר)

התאריך: 15.07.2017
מחיר: 15.000

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות וה'ראות 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 ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/תת קרקעי	מגורים ג'	1

התאריך: 15.07.2017
מחיר: 15.000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	597.55	100
סה"כ	597.55	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	597.55	100
סה"כ	597.55	100

התאריך: 15.07.2017
מחיר: 15.000

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
מגורים וחזית מסחרית בקומת הקרקע	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
<p>1. מערכות ומתקנים חיצוניים: יוסתרו מערכות חיצוניות על גבי המבנה וינוקה המבנה מצנרת חיצונית גלויה.</p> <p>2. גמר אבן בחיפוי, אופי המעקות, פרטי הנגרות, מסגרות ותריסים יהיו בהתאם למקוריים.</p> <p>3. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות, פרטי נגרות, מסגרות ובניה מקוריים.</p> <p>4. תותר חזית מסחרית בקומת המרתף ובקומת הקרקע של המבנה בצד הפונה לרחוב אבינועם ילין. שטחי הבניה לשימוש זה יהיו מתוך שטחי הבניה המותרים על פי המפורט בטבלה מס' 5.</p> <p>5. לא יותרו פתחים בקיר האגף החדש הפונה לכיוון הבניין הקיים.</p>	
ב	מקלטים
הג"א: המרחב המוגן הכומתי יתואם עם הג"א בשלב היתר הבניה.	
ג	חניה
<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד עבור יחיד החדשות.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
ד	שימור
<p>חזיתות המבנה המסומנות בקונטור סגול בנספח הבינוי של התכנית הינן חזיתות לשימור וחלות עליהן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט בנספח, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, נגרות, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית.</p> <p>ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה תתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>ה. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p> <p>ו. בשלב הביצוע ינתן פתרון/הגנות לייצוב המבנה ההיסטורי על מנת להבטיח שלא יפגע בזמן העבודות באתר. היה ויפגע / ייהרס המבנה ההיסטורי, או חלקים ממנו אשר סומנו לשימור, במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>ז. שימור בור המים יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>	

4.1	מגורים ג'
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>אלמנטים בנויים במסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תא שטח יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ו	<p>סטייה ניכרת</p> <p>א. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות כמצויין בתשריט הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבנין כמצויין בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל חומרי גמר ופרטי בנין, נגרות ומסגרות מקוריים. כל שינוי יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ה. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין גבהים מעל המבנה המוצע. הוספת קומות מעליו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. סוג גמר האבן וגמר הסיתות בתוספת המוצעת יהיה תואם לגמר האבן במבנה ההיסטורי. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. פרטי הבניה כגון המגקות והתריסים בתוספת המוצעת יכבדו את אופי המבנה ההיסטורי.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכניה לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</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>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>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 נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתרי הכביסה</p>

מגורים ג'

4.1

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 דר" 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.

4. תיאום עם מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.

5. תיאום עם אדריכל העיר לעניין עיצוב התפר שבין הבינוי הקיים לבינוי החדש.

6. תנאי להיתר בניה יהיה פירוק התוספות המאוחרות בפועל אשר סומנו בנספח הבינוי להריסה.

7. תנאי למתן היתר בניה יותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים אשר

יתואמו עם מחלקת השימור בעירייה.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה טיפול ושיפוץ כל חזיתות המבנה, לרבות המרפסות הקיימות,

בהתאם לאופי הבינוי הקיים, ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאים למתן טופס 4:

1. סוג וגמר האבן תתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים כתנאי לטופס 4.

2. שימור חלקי המבנה אשר הוגדרו לשימור- חזיתות המבנה ההיסטורי (קומת קרקע+קומה

ראשונה) אשר הוגדרו בנספח הבינוי, ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות, פרטי נגרות, מסגרות

ובניה מקוריים כתנאי לטופס 4.

3. תנאי לטופס 4 יהא שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.

שמירה על עצים בוגרים

יא

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.

2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח יהיה הפקדת ערבות במח' גננות כפי שייקבע לעת היתר בניה

עבור שימור העציכ הכל באחריות היזם.

3. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט ע"י אגרונום

מקצועי שיאושר ע"י מח' הגננות.

4. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשה במרחק העולה על 3 מטר מהיקפי

גזעי העצים.

5. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחביבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס

הנחיות מיוחדות

יב

גמישות: תותר סטייה של עד 0.5 מטר מגובה הבינוי המפורט במסמכי התכנית.

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	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(3) 0	(3) 3	1	5	(2) 16.5	35.11	17	80	286.39	1709.75	309.5	(1) 37.15	258.35	1104.75	597	מגורים ג'



מחלקת תכנון
ועבודות עירוניות

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



מנהל תכנון ובינוי
מחוז ירושלים

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 3 (3)	אחורי 3 (3)	1 מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי זה, בהיקף של 37 מ"ר, מיועד לשימוש מסחר.
- (2) גובה זה כולל גובה מעקה תיקני.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט.



מנהל תכנון ובינוי
מחוז ירושלים

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי רמג'רש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים) הכל ע"פ תמ"א 34 ב' 4.

6.2 חיזוק מבנים, תמ"א / 38

היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א / 38: הבדיקה תיעשה על ידי מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ הש"מור של העירייה יוחלט על חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים של המבנה.
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 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א / 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכורות סייסמיים, כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 ובהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.