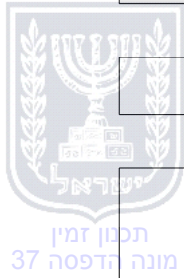


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0195032

בניין מגורים חדש ברחוב הל"ה 24



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית התקפה במקום היא תב"ע 3441א'. עפ"י תוכנית זו היעוד הוא דיור מוגן.

הקרקע היא קרקע פרטית, ומגישי התוכנית הם בעלי הקרקע.

התכנית מציעה שינוי יעוד משטח למוסד למגורים ג', תוספת קומות ושטחים, בהתאם לעקרונות והנחיות התכנון של תוכנית האב למושבות ירושלים, בשילוב עם שימור המבנה הקיים בחלקה למעט חלק מהחזית האחורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין מגורים חדש ברחוב הלי"ה 24

ומספר התכנית

101-0195032

מספר התכנית

0.894 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219905

קואורדינאטה Y 630250

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת גונן (קטמון), רחוב הל"ה 24.**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	הל"ה	24	

גונן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30007	מוסדר	חלק		29

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

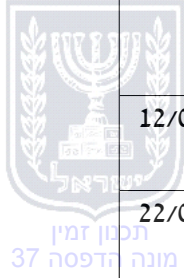
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2001	3279	5001	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 3441 א'.	החלפה	א / 3441
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהוד כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מס' הקומות, קווי בניין, מפלסי פיתוח ושימור.	01/11/2017	אהוד כהן	22/10/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		19/08/2018	אייל קראוס	13/08/2018		1: 100	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר.	11/02/2015	אהוד כהן	11/02/2015		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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	מנחם לוסטיגמן		חברת רחוב הלי"ה 24 להשקעות בע"מ	ירושלים	השיירות	29	02-5665706		elilustigman@gmail.com
פרטי	פרטי	אורי שיראזי		חברת רחוב הלי"ה 24 להשקעות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6422332		uri@lior-electric.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב פייר קניג 38.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם לוסטיגמן		חברת רחוב הלי"ה 24 להשקעות בע"מ	ירושלים	השיירות	29	02-5665706		elilustigman@gmail.com
פרטי	אורי שיראזי		חברת רחוב הלי"ה 24 להשקעות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6422332		uri@lior-electric.co.il

(1) כתובת: רחוב פייר קניג 38.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מנחם לוסטיגמן			ירושלים	השיירות	29	02-5665706		elilustigman@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יחזקאל שיר			ירושלים	(1)		02-5664032		
בעלים		לידיה שיר			ירושלים	(1)		02-5664032		
בעלים		אורי שיראזי		צדוק שיראזי בע"מ	ירושלים	(2)		02-6422332	02-6428377	uri@lior-electric.co.il

(1) כתובת: רחוב דיסקין 11.

(2) כתובת: רחוב פייר קניג 38.

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	אהוד כהן	39961	אהוד כהן אדריכלים		(1)		072-2360222	072-2360333	ehud1551@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל מערכות כבישים תנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 53046 תל אביב 6153001.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 לשם תוספת 15 יח"ד מעל בניין קיים לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי עבור תוספת בניה ושילובה בשימור חלק מבניין קיים ומבנה קיים נוסף בחצר.
3. קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית.
4. קביעת קווי בניין חדשים לבניה.
5. קביעת מסי יח"ד ל-16 יח"ד.
6. קביעת בינוי בגובה 6 קומות מעל פני הקרקע בכל חתך וקומת מחסנים וקומת חניה תת"ק.
7. קביעת שלבים לביצוע לתוכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת הוראות להריסה.
12. קביעת הוראות לשימור.
13. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

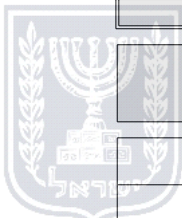


תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

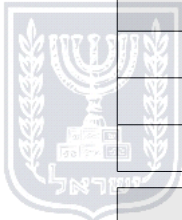
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד	
100	894		מוסד
100	894	סה"כ	

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	886.11		מגורים ג'
100	886.11	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים חניון תת קרקעי
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית קומה תת-קרקעית לכניסה לבניין ולמחסנים ובניית 2 קומות תת-קרקעיות לחניה בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. תותר בניית 4 קומות למגורים מעל מבנה קיים לשימור, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 3. תותר בניית אגף אחורי בן 6 קומות למגורים, כמפורט בנספח הבינוי. 4. 80% מיח"ד יהיו בשטח של עד 110 מ"ר, 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 65 מ"ר. <p>מרפסות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסדרת כוללנית ואחידה לבניין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. כל סטיה מהוראות אלה (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת.
ב	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. 2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 3. יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים למתקנים טכניים יפותחו כגג ירוק לרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו. 4. גובה מעקה בנוי של גג שטוח לא יעלה על 1.3 מ' מעל פני המדרך.
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה תת-קרקעית כמפורט בנספח הבינוי. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף תוך שימוש מינימלי במכפילי חניה ככל שניתן.</p>
ד	שימור

4.1

מגורים ג'

- הבניין המסומן בתשריט כמבנה לשימור הינו מבנה המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. לא תותר הריסתו של מבנה לשימור.
 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
 3. תותר תוספת בניה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתוכנית זו.
 4. לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש.
 5. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
 6. האלמנטים המסומנים בוורוד בנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.
 7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת-קרקעית.
 8. הקירות המסומנים לשימור בנספח הבינוי ישומרו במלואם כולל עובי הקירות וכולל הנישות הפנימיות.
 9. אין לדקק קירות היסטוריים.
 10. תותר חפירה עבור קומות חניה מתחת לבניין לשימור בכפוף להבטחת מניעת פגיעה בבניין לשימור.
 11. חפירת מרתפי החניה תתבצע לאחר ביצוע סקר הנדסי ע"י מהנדס מומחה בשימור שיקבע את אופן החפירה ונהליה בהתאם לסקר זה ולבדיקות קרקע.
 12. עבודת החפירה תתבצע בליווי מהנדס מומחה בשימור.
 13. אלמנטים של פיתוח השטח המקוריים המסומנים לשימור בנספח הבינוי ישומרו במלואם.
 14. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.
 15. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי המיועד לשימור, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.
 - חזיתות המבנה ההיסטורי המסומנות לשימור ישומרו במלואן כולל מרפסות. לא תותר אטימת פתחים מקוריים. ייפתחו פתחים שנאטמו.
 16. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בתיאום ובאישור מחלקת השימור בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.
 17. במקרה של קריסת חזיתות לשימור, או הריסת בניין המיועד לשימור שלא בהתאם לתנאי ההיתר, ייראה היתר שניתן כמבוטל והמשך הבניה יותנה בהוצאת היתר בניה חדש. לעת הוצאת היתר הבניה החדש תהא הוועדה המקומית רשאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4.1	מגורים ג'
	<p>לשקול משמעות קריסת החזיתות או הריסת הבניין לשימור, כאמור, ולקבוע תנאים להבטחת השבת המצב לקדמותו. מתן</p> <p>טופס 4 יינתן רק לאחר השלמת השיחזור המלא של המבנה שנהרס.</p> <p>18. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>19. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור המבנה המסומן לשימור בנספח הבינוי.</p> <p>20. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תוכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני וכן לא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.</p> <p>21. יש לערוך סקר הנדסי שימורי כתנאי להיתר בניה כפוף להנחיות מח' השימור.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק המוצע בתוכנית.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק התיעוד ו/או השלמתו לאישור מחלקת השימור.</p>
ה	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. חלק המבנה/הגדר המסומנים בנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ז	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. העצים המסומנים לשימור בתשריט הינם לשימור ואסורה עקירתם.</p> <p>2. על כל העצים בשטח התוכנית יחול תיקון 89 לחוק התכנון והבניה. בעבודות פיתוח ו/או עבודות חפירה יישמר מרחק מינימלי מעצים לשימור של לפחות 3 מ'. תכנון וביצוע בקרבת עצים יבוצע בליווי אגרונום מאושר ע"י אגף שיפור פני העיר בעירייה. חלה חובה לשימור לשמר ולשקם עצים ותיקים. יש לעבות נטיעות בשטח המגרש.</p> <p>3. כל תוכנית שקיימים עצים בתחומה ואו עצים במגרשים סמוכים העשויים להיות מושפעים מהתוכנית תידרש לחוות דעת ואישור אגף ש.פ.ע בעירייה.</p> <p>4. לא יינתן אישור לחפירה במרחק הקטן מ-3 מ' מגזע עץ המיועד לשימור.</p> <p>5. חפירה מתחת לעצים המיועדים לשימור תבצע באישור אגרונום ובתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר, ובכפוף להשאר מילוי מצע גנני בעומק של 1 מ' לפחות.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניין המרבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין כמפורט בסעיף 4.1.2 (יא) הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>4. מפלסי הפיתוח כפי שמצויינים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הינם מחייבים, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. הוראות השימור כפי שמפורטים בסעיף 4.1.2(ד) הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. הוראות לניקוי ושיפוץ חזיתות כמפורט בסעיף 4.1.2(יג) הינן מחייבות, וכל סטייה מהנחיות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ט	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה שאיננה מסותתת, אסורה.</p>
י	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 12(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970.</p>
יא	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2. שילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>3. אישור מהנדס העיר לחוות דעת קונסטרוקטיבית לעניין מניעת פגיעה במבנה הקיים ובמבנים סמוכים.</p> <p>4. תנאי לאכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>5. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>6. תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>7. הסרת המפגעים, סילוק כבלי חשמל ותקשורת והסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הסרת תשתיות וסילוק מתקנים מעל החזיתות.</p> <p>8. תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים בין היתר לעניין שמירת העצים הקיימים בחזית המגרש הפונה לכיוון רחוב הל"ה.</p> <p>9. הפקדת ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לידי עיריית ירושלים, בגובה שייקבע על ידינה עיריית ירושלים, להבטחת ביצוע הוראות השימור שנקבעו לבניין בהתאם להוראות תוכנית זו.</p> <p>10. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>(להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>הבקשה להיתר תכלול חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופירוט חומרי גמר ופרטי הבקשה להיתר ברמת פירוט של יתר החזיתות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתוכנית החניה. עפ"י הנחית מהנדס העיר תתאפשר קומת מרתף נוספת.</p>
יג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שיפוץ מעטפת הבניין - חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה ארעיות, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פירוק תוספות בניה תתקבלנה על סמך תיק תיעוד שיוכן לבניין ובהתאם להנחיות אדריכל שימור מלווה. ביצוע בפועל של הני"ל יהיה תנאי לקבלת היתר איכלוס.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>לפחות 50% משטח התכסית הפנוייה של החלקה, יהיה ללא בניה תת"ק, ויאפשר חלחול.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(3)	(3)	(3)	2	6 (2)	19.19 (1)	18	16	40	3452.4	1500	35.4	392	1450	894	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	יעוד
	קדמי	
75	(3)	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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל הבניין לשימור גובה הבינוי יהיה $16.19=777.60$. מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני, בהתאם לנספח הבינוי.

גובה האגף האחורי יהיה $19.19=780.65$. מעל גובה זה יותר ח. מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) 6 קומות באגף האחורי. 4 קומות מעל הבניין לשימור, בהתאם לנספח הבינוי..

(3) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

חיזוק מבנים, תמ"א / 38

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:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

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.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת גנות (בעירית ירושלים) לעניין שמירת מרחק מעצים לשימור בזמן העבודות, ונטיעת עצים נוספים במגרש.

3. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא ייזק.

4. פיצוי נופי בתמורה לעצים הנעקרים ונטיעות עצים נוספות יהיה בהתאם לקביעה סופית עפ"י תוכנית שתאושר במחלקת הגנות.

5. נציג מחלקת גנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

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 התוכנית - 7 שנים מיום אישורה.