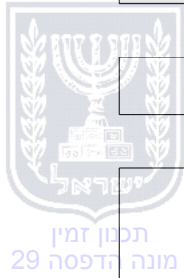


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0370825**

**7 קומות מגורים מעל קומת מסחר קיימת ברח' יפו 93 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

בנין קיים ברח' יפו 93 בעל 2 קומות. קומת קרקע משמשת למסחר וקומה א' למגורים. מבוקש תוספת 6 קומות למגורים ו- 2 קומות מחסנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

7 קומות מגורים מעל קומת מסחר קיימת ברח' יפו 93 ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0370825 מספר התכנית

0.693 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג 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

220500 קואורדינאטה X

632375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' יפו 93 מרכז העיר

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	יפו	93	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30050	לא מוסדר	חלק		87
30074	לא מוסדר	חלק	47	46, 48, 55

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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/1999	5171	4795	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 57/ ח. הוראות תכנית 57/ ח לא חלות על תכנית זו.	החלפה	ח /57
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות מתאר 62, הוראות מתאר 62 לא חלות על תכנית זו.	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			מרדכי אטיאס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי אטיאס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנחיות פירוק ושחזור האבן, וחזיתות המבנה.	20/11/2017	אבירם בוטבול	19/11/2017	1		מחייב	שימור
לא	מחייב לעניין שימור וקווי בניין	03/10/2018	אבירם בוטבול	03/10/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		06/09/2018	אבירם בוטבול	19/11/2017	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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, עריית ירושלים		עריית ירושלים	ירושלים	יפו		02-6297777		
	פרטי	משה בן חמו			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		z5667103@g mail.com
	פרטי	יחיאל סבאג			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		z5667103@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה בן חמו			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		z5667103@gmail.co m
פרטי	יחיאל סבאג			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		z5667103@gmail.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עזרא אסטרוק			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		z5667103@gmail.co m
בעלים		שולמית גולדברג			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		z5667103@gmail.co m

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עריית ירושלים		עריית ירושלים	ירושלים	יפו		02-6297777		
בעלים		אברהם סיטון			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		אמנון משה סיטון			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		z5667103@gmail.com
בעלים		תמר שוורץ			ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		z5667103@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אטיאס		זום אדריכלות	ירושלים	הכפיר	7	02-5667103		jkamil@013.net
אדריכל	אדריכל	אבירם בוטבול	00109290		ירושלים	הכפיר	7	02-5667103	02-5667103	jkamil@013.net



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 6 קומות מגורים מעל 2 קומות קיימות ווכן תוספת 2 קומות מחסנים חדשות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד "מאזור למסחר" "לאזור מגורים ומסחר", ושינוי ייעוד "מאזור למסחר" לדרך.
2. ביטול דרך.
3. קביעת בינוי לתוספת 6 קומות חדשות מעל המבנה הקיים של 2 קומות לשם תוספת יחידות דיור. הכל בהתאם לנספח הבנוי.
4. קביעת קווי בנין כאמור.
5. הגדלת שטחי בניה וקביעתם כאמור.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות בניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בשטח.
8. קביעת הוראות מחייבות לשימור.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4 - 8
דרך מוצעת	3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9
מגורים ומסחר	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	2
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	4 - 6, 8
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	3
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9
חזית מסחרית	דרך מאושרת	4 - 6
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
להריסה	דרך מאושרת	7
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים ומסחר	1
לשימור	דרך מאושרת	7
קו בנין עילי	דרך מאושרת	4 - 7
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	332.18	53.02
מסחר	294.4	46.99
<b>סה"כ</b>	<b>626.58</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	89.51	12.91
דרך מוצעת	30.06	4.34
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	75.6	10.90
מגורים ומסחר	454.05	65.49
שביל	44.12	6.36
<b>סה"כ</b>	<b>693.34</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך מאושרת-לפי חוק התכנון והבניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהי כמצויין בתשריט.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטחים הצבועים כשביל הם מעברים ציבוריים להולכי רגל תינתן זכות מעבר בשטח זה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. תותר בניית 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר קיימת ו- קומת מגורים קיימת. הכל בהתאם לנספח בינוי (מס' 1) .</p> <p>ב. תותר בניית ממ"קים בלבד, לא תותר בניית ממ"דים .</p> <p>ג. יותר גרם מדרגות אחד בלבד לבניין.</p> <p>ד. תותר בניה בתחום קווי הבניה המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>תותר בניית מרפסות בהתאם לקו בניין עילי המסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום .</p> <p>ה. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : נושא השימור, לרבות פרטי אבן וקווי הבניין המירביים .</p> <p>ו. זכויות הבניה והוראות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ז. תותר פתיחת פתחים בשריד המבנה הממוקם לצד החזית המערבית , במיקום המהווה מילואה בקימרון או פתיחת פתחים קיימים שנסגרו (לפי הענין ) על מנת שחלק זה ישתלב כחלק מהחזית המסחרית הפעילה של המבנה.</p> <p>ח. גודל יח"ד לא יעלה על 45 מ"ר .</p> <p>ט. לא תותר בניית מרפסות שירות ו/או מסתורי כביסה בחזיתות הפונות לרח יפו ולכיכר בניין כלל.</p>
<b>ב</b>	<b>גגות</b>

4.5

## מגורים ומסחר

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטרגלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ג

## שימור

א. חלקי הבנין המסומנים בנספח הבינוי מס' 1 בסימון של שימור הינם לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסתו של בניין לשימור.

א' לקירות המסומנים באפור לא תינתן כל הריסה. וחלקי המבנה המסומנים לשחזור הן קירות, קמרונות וכד', תותר הריסתם ויחויב שיקומם ושחזורם. וכן ניקוי ופירוק האבן בנספח השימור מחייב.

ב' לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, גדרות ושערים.

2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות חומרי גמר, פרטי בנין מקוריים, סוג האבן, פתחים, פרטי נגרות, פרטי מסגרות, ריצוף מקורי, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.

3. תותר תוספות בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.

4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ושל מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. כל העבודות יתבצעו בליווי אד' שימור מלווה ובתאום עם מח' שימור בעיריית ירושלים.

5. כל האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספחי הבינוי לשימור אסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.

6. החזית, הקמרונות או הקירות המסומנים לשימור- ישמרו במלואם, כולל עובי הקירות וכולל הנישות הפנימיות.

7. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, פתחים ונגרות מקורית, לא תותר אטימת פתחים מקוריים.

8. אין לדקק קירות המסומנים לשימור.

9. תותר פתיחת פתחים חדשים בקירות לשימור, תוך העדפת הפיכת חלון לדלת, אך אין להרוס קירות לשימור.

10. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך המבנה או תת קרקעית.

11. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע הוראות השימור.

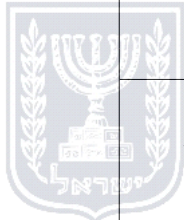
12. ניקוי אבן: לא יאושר ניקיון אגרסיבי כגון התזת חול או מים. שיטת הניקיון המומלצת תהיה בעזרת מברשות, מים וסבון רגיל. העבודה תהיה ידנית ולא מכנית.

13. חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד-תערובת בגוון מקורי.

14. רכיבי מבנה קיימים יושארו: חלונות ודלתות מעץ וברזל, סורגים, מעקות, פרזולים.

15. בתוספת בניה חדשה תדרש בחירת אבן שתתאים לגוון האבן שעברה התיישנות/פאטינה סוג האבן וסוג הסיתות יתואם ויאושר עם מחלקת השימור בעיירה.

16. ההיתר יכלול פרט ניתוק בין תוספת הקומות בבניה החדשה לבין 2 הקומות ההיסטוריות



תכנון זמין  
מונה תדפיס 29



תכנון זמין  
מונה תדפיס 29



תכנון זמין  
מונה תדפיס 29



4.5	מגורים ומסחר
	<p>בתאום ואישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>17. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים . יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא דיקוק הקירות או פירוק האבן.</p> <p>18. היה ויפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יוחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל. המבנה ההיסטורי ישוחזר ועלויות שחזרו תחולנה על היזם.</p> <p>ב. שחזור</p> <p>1. האגפים המסומנים בסימון " לשיחזור" בנספח הבינוי, יהיה אגפים לפירוק ושיחזור קימרונות צלב מקוריים :</p> <p>א. השטח המסומן לפרוק יהיה " אזור איתור", כך שאיזור הפרוק בפועל יהיה האיזור המינימלי ביותר הנדרש לביצוע העבודות במקום.</p> <p>ב. תנאי לביצוע פירוק ושחזור היינו עריכת תיק תיעוד קונסטרוקטיבי ואדריכלי מלא בליווי אדריכל ומהנדס מומחים בשימור.</p> <p>ג. שחזור קמרונות האבן יעשה בטכנולוגית בניה הקרובה לטכנולוגית הבניה המקורית ככל האפשר, ובליוי אדריכל ומהנדס מומחים בתחום השימור.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חלקי בינוי וגדרות המסומנים בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. הוראות שימור המפורטות בסעיף 4.5.2 ג' ובנספח הבינוי הינם מחייבות וכל סטייה מהן 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 והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלביות ביצוע התכנית, כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. תנאי לפתיחת תיק רישוי יהיה תיאום ואישור של אדריכל העיר לחזיתות המבנה עם דגש על מקומו הפינתי של הבניין, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. השימוש המותר בקומת הקרקע הינו למסחר, בינוי בשימוש שונה מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. החזית הצפונית והמערבית תקבע כמסחרית, שימוש בחזיתות אלו בשונה מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. גודל יח"ד לא יעלה על 45 מ"ר, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>8. הוראות פרוק ושימור אבן אשר מצורפת למסמכי התכנית הינה מחייבת וכל סטייה מהן תחשב</p>

4.5	מגורים ומסחר
	כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי לפתיחת תיק רישוי יהיה תיאום ואישור של אדריכל העיר לחזיתות המבנה עם דגש על מיקומו הפינתי של הבניין.</p> <p>2. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לתא שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת 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 פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית 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 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה נת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר בנייה עבור: שימור העצים/עקירתם או נטיעתם. הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן (בסעיף שמירה על עצים בוגרים)</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע</p> <p>7. יש לקבל אישור אדריכל העיר על השלמת ריצוף ופיתוח באיזור המיועד להריסה.</p> <p>8. לא יותקנו מזגנים ולא יתאפשרו מרפסות שירות / מסתורי כביסה בחזיתות ראשיות לרח' יפו / ישראל</p> <p>או לכיכר של מרכז כלל.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הסמטה בדרום החלקה המוגדרת כשביל, על שם עריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי להיתר יהיה פתרון תכנוני לתשתיות: קולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג וכד'.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח מפורטת לשטח הסימטא החדש כולל חיבור לסימטא הקיימת ממערב לתכנית.</p> <p>תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע פיתוח הסמטה בפועל.</p>



מגורים ומסחר	4.5
<p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>13. תדרש הצגת תוכנית הנדסית לחיזוק המבנה לשימור כתנאי להיתר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור לפתרון החיזוק המוצע בתכנית.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהי אישור תיק התיעוד ו/או השלמתו לאישור מחלקת השימור</p>	
<p><b>עתיקות</b></p> <p>ט</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, תשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע ע"כ לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>י</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>יא</p> <p>1. כל העצים הבוגרים המיועדים לשימור, כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה, מסומנים בתשריט בצבע אדום ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>2. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית יטעו עפ"י דרישות מחלקת שפע כתנאי להיתר בניה.</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות				עיקרי שרות
351.29	(3)	(3)	(3)	(3)	8	(2) 27.8	(1) 58	74.93	570	3577.23	376.3	105.92	3095	693.34	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה במירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות בתכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל יח"ד לא יעלה על 45 מ"ר

מס' יח"ד, ללא הגבלה.

(2) לרבות מעקה.

(3) כמצויין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 זיקת הנאה**

השטח המסומן בקווי אלכסוניים צהובים ישמש למעבר רגלי את דיירי החלקות הסמוכות.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח מפורטת לשטח הסימטא ( השביל ) כולל חיבור לסמטא הקיימת ממערב לתכנית
2	ביצוע הבניה	בניית הבינוי בשתי החלקות בהינף אחד
3	טופס 4	ביצוע בפועל פיתוח השביל על פי תכנית הפיתוח המאושרת בשלב היתר הבנייה

**7.2 מימוש התכנית**

התוכנית תבוצע תוך 15 שנה