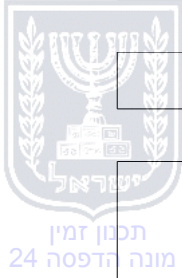


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0968321

הס 4 מבנה מגורים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/01/2024

לאשר את התוכנית

*א.א.א.*

04/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005134860/310>

## דברי הסבר לתכנית

- בהתאם למגמת הציפוף העירוני במרכז העיר, מוצעת תכנית להקמת בניין חדש ברח' הס 4.

- לצורך הקמת הבניין החדש, מוצעת הריסת מבנה קיים ושימור חלק מחזיתות המבנה הקיים.

- הבניין החדש יהיה בן 6 קומות למגורים מעל מפלס הרחוב וקומה נוספת מתחת למפלס הרחוב, עבור בית כנסת חדש בבעלות פרטית במקום זה הקיים במבנה המיועד להריסה.

- כמו כן הקמת קומות תת-קרקעיות עבור חניון, מחסנים וחללים טכניים כנדרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



הס 4 מבנה מגורים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0968321

מספר התכנית

0.621 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 לי"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

221075 קואורדינאטה X

631475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הס 4

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	הס משה	ירושלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30028	לא מוסדר	חלק	45	

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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	<u>5166/ב</u>
20/03/2008		2426	5787	תכנית זו מחליפה את תכנית 8437 בתחומה	החלפה	<u>8437</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנדי רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנדי רוזנפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית לעניין קווי הבניין, גובה הבינוי, מספר קומות, שימור החזיתות, מיקום השימושים.	09: 32 16/05/2024	מנדי רוזנפלד	16/05/2024	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 24 06/07/2021	ראובן אלסטר	03/05/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך מנחה	09: 33 16/05/2024	פלד רולי	15/05/2024	1		רקע	תנועה
לא	תיק תיעוד חלק א'	13: 51 06/07/2021	אורי פדן	05/06/2019			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד חלק ב'	13: 57 06/07/2021	אורי פדן	05/06/2019			רקע	תיעוד/סקר שימור

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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
עו"ד	פרטי	דן אטל	44462		ירושלים	הס משה	5	02-6231318	02-6233676	dan@attal-law.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דן אטל	44462		ירושלים	הס משה	5	02-6231318	02-6233676	dan@attal-law.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	מנדי רוזנפלד	33316	רוזנפלד אדריכלים	ירושלים	יפו	34	02-5666649		Office@rose-nfeldarens.com
אדריכל	אדריכל	שלומי אסולין	11595954	רוזנפלד אדריכלים	ירושלים	(1)	34	02-5666649		Office@rose-nfeldarens.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים ) (2	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	פלד רולי	12396385		ירושלים	יפתח	4	02-6734472		roshfeld@gmail.com
יועץ שימור	יועץ	אורי פדן	110877		תל אביב- יפו	קפלן (3)	17	03-5229757		padan@013.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

(1) כתובת: רח' יפו 34 ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 43121.

(3) כתובת: רח' קפלן 17 תל אביב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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**

הריסת מבנה קיים ושימור חלק מחזיתות המבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת לשם הקמת בינוי חדש למגורים, בית כנסת, מסחר וקומות תת-קרקעיות עבור חניון, מחסנים וחללים טכניים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

1. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים והנחיות לשימור חזיתות דרומית ומערבית וחלק מחזית מזרחית.
4. קביעת הוראות לבניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקביעת הוראות לבינוי קומה במפלס 1- עבור בית כנסת ומחסנים.
5. קביעת שטחי בינוי בתחום התכנית.
6. קביעת קווי בניין ותכסית בינוי בקרקע.
7. קביעת בינוי לקומות חניון, מחסנים, חללים טכניים בתת הקרקע ומעלית רכב לחניון.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות ושאר אלמנטים במגרש.
9. קביעת מספר יח"ד בהתאם לטבלה 5.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
12. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
13. קביעת הוראות שימור לחזיתות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 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 לכריתה	מגורים ג'	1
זכות מעבר	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

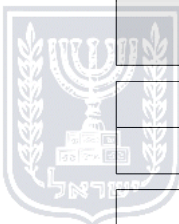
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	620.92	100
סה"כ	620.92	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	609.83	100
סה"כ	609.83	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים כגון לובי כניסה, מחסנים, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מקווה, ממ"ק, ממ"ד וכדומה.</p> <p>2. בית כנסת ושימושים נלווים כגון מחסן, ממ"ק, מקווה וכדומה.</p> <p>3. חניון תת-קרקעי, מחסנים, חללים טכניים ומעלית רכב ו/או פתרון חניה אחר.</p> <p>4. מסחר, תעסוקה, משרדים ושימושים נלווים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מפלס ה-0.00 יהיה בהתאם לנספח הבינוי. תותר גמישות של עד 0.5 מ' ממפלס זה, ובהתאמה בגובה הבניין.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי יהיה 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. בחזית הפונה לרח' הס בקומת הקרקע ימוקם חלל עבור שטח מסחרי וכן עבור כניסה ולובי לבניין.</p> <p>4. בקומה 01-, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, תותר הקמת בית כנסת שיהיה בבעלות פרטית במקום בית הכנסת הקיים, כמו כן תותר הקמת שטחי מחסנים, חללים טכניים, מקווה וכדומה עבור שימוש בית הכנסת ודיירי הבניין.</p> <p>5. תותר הקמת קומות תת-קרקעיות עבור חניון, מחסנים, חללים טכניים, מקווה ושימושים נלווים למגורים, למסחר ולבית הכנסת.</p> <p>6. קו בניין עילי מיועד עבור הקמת מרפסות זיז. תותר יותר ממרפסת זיז אחת לכל דירה.</p> <p>7. תותר הקמת מרפסות זיז בהתאם לקו בניין עילי, כמו כן תותר בליטת מרפסות זיז בעומק של עד 0.5 מ' מחוץ לקווי הבניין, וכן תותר הקמת מרפסת זיז בתחום קווי הבניין.</p> <p>8. תותר הקמת חדר יציאה לגג מתוך הדירה בקומה העליונה.</p> <p>9. גג הבניין ישמש בחלקו למערכות הבניין כשטח משותף, ובחלקו עבור הקמת מרפסת גג. תותר הקמת בריכת שחיה בגג הבניין.</p> <p>10. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>11. יותר שימוש בחומרים נוספים לטובת עיצוב המבנה כגון זכוכית, עץ, פלדה וכדומה.</p> <p>12. חלונות הממ"ד יבנו כחלון נגרר לתוך כיס נסתר עפ"י הוראות הג"א.</p> <p>13. תנאי לקבלת טופס איכלוס הוא נטיעת שני עצים בוגרים בחזית רח' הס.</p> <p><b>פיתוח</b></p> <p>גובה גדרות היקפיות לא יעלה על 1.20 מ' למעט במורד רחוב זמנהוף, שם תותר גדר בהתאם לבינוי הדירות ובית הכנסת, וכן בהתאם לדרישות מחלקת תברואה ואינסטלציה.</p> <p>יותר בינוי בקו מגרש לצורך מערכות חדר אשפה, מגוף מים וכדומה.</p> <p><b>מרפסות</b></p> <p>1. שטחי מרפסות הזיז עבור יח"ד יהיו בהתאם לקווי בנין למרפסות ובהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. שטחי מרפסות הגג יהיו בנוסף לשטחי מרפסות הזיז.</p> <p>3. מרפסות הזיז יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>4. לא יותר שטחי ניווד שטחי מרפסות לשטחים בשימושים אחרים בבנין.</p>





מגורים ג'	4.1
<p>5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר קומות החניה ושטחי החניון יקבעו בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה, תותר הפחתת תקן החניה בגין חזיתות לשימור.</p> <p>3. ניתן להתקין מעלית רכב/ מכפילי חניה/ מתקני חניה אוטומטיים וכדומה, בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. יותר פתרון חניה עם רמפת כניסה ללא מתקני חניה אוטומטיים, מעלית רכב וכדומה.</p> <p>5. תותר הקמת מעלית רכב ומבנה למעלית רכב ורמפה מעל הקרקע מחוץ לקווי הבניין ובצמוד לגבול המגרש.</p> <p>6. תותר תוספת שטחים וקומות תת קרקעיות בנוסף עבור חניון, חללים טכניים ומחסנים ככל שידרש לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו בניין, בגוון אדום, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, מיועד עבור בינוי מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>2. קו בניין, בגוון תכלת, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, במפלס 01-, מיועד עבור הבינוי במפלס זה.</p> <p>3. קו בניין עילי, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, מיועד עבור בינוי מרפסות זיז, בכל הקומות.</p> <p>4. קו בניין תחתית-תת-קרקעי, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, מיועד עבור בינוי תת קרקעי במלואו שנמצא מתחת למפלס 01-.</p> <p>5. תותר הקמת מעלית רכב ומבנה למעלית רכב ורמפה מעל הקרקע ומעל מפלס הכניסה הקובעת מחוץ לקווי הבניין ובצמוד לגבול המגרש.</p> <p>6. תותר הבלטת מרפסות ואלמנטים בנויים עד 0.5 מ' מחוץ לקווי הבניין.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>יותר פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי.</p>	<p><b>ד</b></p>
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>סימון מהתשריט: להריסה</p> <p>המבנה, עצים לעקירה, הגדרות ושאר האלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במידה ותוכנית זו תמוש.</p>	<p><b>ה</b></p>
<p><b>מסחר</b></p> <p>חזית מסחרית</p> <p>במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p>	<p><b>ו</b></p>

4.1	מגורים ג'
	לא יבוצע שילוט על קירות חימוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.
ז	<p><b>גגות</b></p> <p>1. בגגות שטוחים תתאפשר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי			צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שרות	עיקרי
(4) 140	(3)	3	3	3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	1385	254	1260	609.83	1	מגורים ג'	
							231	7	224		609.83	1	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור לדת	
							32			32	609.83	1	מגורים ג' מסחר	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד, למעט מעלית הרכב ומחסן במפלס 01-. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו לבין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- תותר תוספת קומות תת קרקעיות לעת מתן היתר בניה לצורך חניה ומחסנים בהתאם לתקן שיחול לעת מתן היתר בניה.

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




- מקסימום.
- 802.20=גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני ובריכת שחייה. תותר הקמת מעקה גבוה יותר לצורך הסתרת מערכות, דודי שמש וקולטים על הגג.
- בהתאם לתשריט.
- שטח זה לא כולל מרפסות גג.

**6. הוראות נוספות**



6.1	שימור
	<p>הבינוי המוצע ביחס לחזיתות לשימור הינו מנחה בלבד. החזית הדרומית, החזית המערבית וחלק מהחזית המזרחית במבנה הקיים מיועדות לשימור, בהתאם לתשריט, וחלות עליהן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הריסת חזיתות המסומנות לשימור בתשריט ובנספח הבינוי.</li> <li>2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</li> <li>3. החזית לשימור תסומן במלואה כולל עובי קירות האבן וכן כולל הנישות הפנימיות ככל הניתן.</li> <li>4. אין לאפשר הריסת החזית לשימור ואין לאפשר הפיכת החזית לקיר דק למעט החלפת קיר בטון פנימי בחזית לשימור לצורך חיזוק הנדסי.</li> <li>5. יותר פירוק חלקים/ אלמנטים מהחזית לשימור והרכבתם מחדש, או שחזורם, במקום בו שימור החזית יתאפשר רק בדרך זו.</li> <li>6. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על חזיתות המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב החזיתות ולהבטיח שלא תיפגענה לאורך כל זמן העבודות באתר.</li> <li>7. תותר יצירת פתחים חדשים בחזית לשימור והתאמתם לבינוי המוצע, וכן תותר תוספת מרפסות בחזית לשימור והתאמתן לבינוי המוצע ולחזיתות לשימור.</li> <li>8. פתרון מרחב מוגן בתחום המבנה ההיסטורי יתאפשר גם באמצעות חדר מחוזק.</li> <li>9. לא תותרנה הקמת מערכות על גבי החזיתות המיועדות לשימור.</li> <li>10. תנאי לטופס 4 יהיה שימור חזיתות המבנה אשר הוגדרו לשימור.</li> <li>11. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</li> <li>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר, או מי מטעמו.</li> <li>13. שימור החזיתות ילווה על ידי מהנדס ואדריכל מומחים בתחום השימור.</li> <li>14. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה שימור בפועל של החזיתות המסומנות לשימור בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</li> <li>15. יותר חיזוק או שחזור המרפסת הקיימת בחזית הפונה לרחוב, והתאמתה לבינוי המוצע.</li> <li>16. חיזוק המבנה, גם עפ"י תמ"א 38 יעשה תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.</li> </ol>
6.2	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<ol style="list-style-type: none"> <li>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:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</li> <li>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).</li> </ol> </li> <li>2. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</li> </ol>



	<b>6.3 סטיה ניכרת</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין אונה הדפסה 24</p>	<p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה מספר 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בגובה הבניין ככל ומפלס ה-0.00 ישתנה.</p> <p>3. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי וכל סטיה ממנו/ הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור עפ"י סעיף 6.1 הנן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. מיקום השימושים במפלסי הבניין בהתאם לנספח הבינוי וטבלה 5 הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית להסדרי תנועה הכוללת את תא ההמתנה למעלית. על סעיף זה תחול סטיה ניכרת.</p>	
 <p>תכנון זמין אונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>2. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), 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 יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין בעת היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ב') לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>4. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה בהתאם לדרישות מחלקת תברואה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פיתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ (נטו) אל פתח מרחב מוגן מוסדי, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>7. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מחלקת תברואה או מהנדס עיר ומי מטעמו.</p> <p>8. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין אונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.5 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</b></p> <p>1. הבניין/חלק מהמבנה/הגדר ואלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. כל המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועד להריסה כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<b>6.5</b>

**7. ביצוע התכנית**

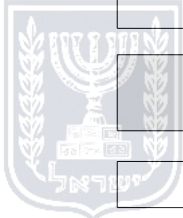


## 7.1 שלבי ביצוע

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

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית 6 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24