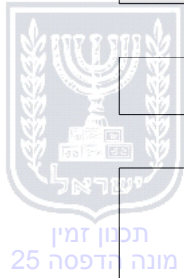


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0512301

תוספת בניה לצד מבנה קיים - עין רוגל 18



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
24/12/2017

להפקיד את התכנית
04/07/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. המבנה הוקם בתחילת שנות ה-30 של המאה ה-20.
2. במקום חלות תב"ע 1864 א' ותב"ע עמ/9 המייעדות את השטח לאזור למגורים 4.
3. במגרש מבנה קיים המשתלב בבנייה החדשה, על פי תאום עם מחלקת שימור ו-4 חלקית שלוש חזיתות בבניין.
4. התכנית המוצעת עומדת במדיניות התכנון החלה על שטח התכנית - עד 160% בניה ו-4 קומות ברצף לכל היותר.
5. התכנית מציעה בנייה למגורים ב-4 קומות בדירוג עם גרעין משותף.
6. התכנית מסדירה את חלקה 71 בגוש 30019 לייעוד דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת בניה לצד מבנה קיים - עין רוגל 18

ומספר התכנית

101-0512301

מספר התכנית

3.185 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221769 קואורדינאטה X

630395 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת חנניה רחוב עין רוגל 18.

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
	18	עין רוגל	ירושלים

שכונה אבו תור- גבעת חנניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30019	מוסדר	חלק	39-40, 71	

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 25



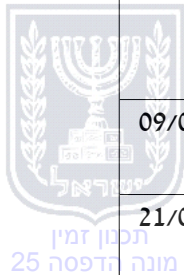
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1989	2647	3648	תכנית זו מחליפה את תכנית 1864/א.	החלפה	1864 / א
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 תכנית 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
31/03/1977	1100	2308	תכנית זו מחליפה את עמ/ 9.	החלפה	עמ/ 9



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				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	19/06/2018	בועז ביטמן	21/06/2018	נספח בינוי - מחייב לנושא שימור, לעניין גובה בנייה, נפח בנייה ומספר קומות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/04/2018	ראובן אלסטר	11/04/2018	תשריט מצב מאושר - עין רוגל 18	לא

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
	אחר	דוד אולניק		אולניק עבודות צמ"ה ושינוע בע"מ		(1)		076-8600701		
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(2)	1	02-6297617	02-6250875	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב צבי הנח"ל 2, א.ת. עמק חפר.

(2) כתובת: כיכר ספרא 1.

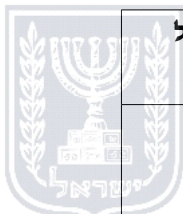
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אולניק		אולניק עבודות צמ"ה ושינוע בע"מ		(1)		076-8600701		

(1) כתובת: רחוב צבי הנח"ל 2, א.ת. עמק חפר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דוד אולניק		אולניק עבודות צמ"ה ושינוע בע"מ		(1)		076-8600701		
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(2)	1	02-6297617	02-6250875	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

(1) כתובת: רחוב צבי הנח"ל 2, א.ת. עמק חפר.

(2) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman- bentzur.co.il
	אגרונום	אדיר אלבס		יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		052-2333555	03-9032190	
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me- imad-sur.co.il
אדריכל שימור	יועץ	משה שפירא	115519	משה שפירא אדריכלים	ירושלים	(2)	38	02-6255520		shapiroarch@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 309.

(2) כתובת: לייב יפה 38, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 בניה לצד בניין קיים, עין רוגל 18.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ג'.

ב. איחוד חלקות 39 ו-40 בגוש 30019.

ג. קביעת תוספת שטחי בניה.

ד. קביעת קווי בנין חדשים.

ה. קביעת מספר יח"ד על 10.

ו. קביעת מסי הקומות ל-4 קומות בבניה מדורגת.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ט. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

י. קביעת חזיתות לשימור.

יא. הסדרת חלקה 71 לייעוד דרך.

יב. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.

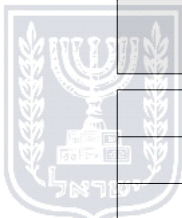


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3 - 5
דרך מוצעת	6
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	356.85	11.20
מגורים 4	1,546.72	48.55
מגורים מיוחד	933.32	29.30
שטח ציבורי פתוח	349.09	10.96
סה"כ	3,185.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	356.86	11.20
דרך מוצעת	1,973.55	61.94
מגורים ג'	815.66	25.60
שטח ציבורי פתוח	40	1.26
סה"כ	3,186.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו 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. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת על פי התקן התקף שתציג את החיבור לרחוב, והבטחת שדה ראייה תקין ביציאה מהחניה בתאום ובאישור אגף תושי"ה. 5. תיכנון מתקן אשפה עבור 2 מיכלי אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחד בשטח המגרש על פי הנחיית מחלקת תברואה. 6. תנאי להיתר בניה אישור מחלקת כבאות ותברואה בעיריית י-ם. 7. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים ותאום עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים. 8. ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט. 9. תיאום בעניין נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים. 10. פיתוח החזית הקדמית לכיוון רחוב עין רוגל תתואם עם אדריכל העיר. 11. אישור תכנית פיתוח מפורטת לפיתוח השצ"פ על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קוי הבנין הינם על המצוין בתשריט. קו בנין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה מתחת לקרקע במלואם. 2. קווי הבניין יהיו בקונטור הבניין הקיים מלבד ההרחבה בה יותרו קווי בניין שלא יקטנו מ-3 מ'. 3. במבנה הקיים יוגדרו קווי בניין עבור מרפסות בנספח הבינוי. 4. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור כולל פרטי בניין מחייבים, גובה אבסולוטי, מספר הקומות הבניה המדורגת, סוג הגג ופתרון החזיתות והמערכות הטכניות. הוספת קומות ונפחים תיחשב סטייה ניכרת. 5. חיזוק המבנה יעשה מבפנים ולא באמצעות חיזוקים חיצוניים. 6. יש לשמור על מרחק שלא יקטן מ-3 מטרים בין קיר תמך לבינוי המוצע. 7. קירות תמך בתכנית לא יעלו על 3 מטרים.

4.1	מגורים ג'
	<p>8. לא תותר התקנת מתקני תשתיות וקירות תמך בחזית הרחוב הפונה לעין רוגל. 9. יש לשמור על מרווח לאורך החזית הפונה לרחוב לאפשר נטיעת עצים לאורך הרחוב.</p>
ג	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים לפי המסומן בנספח הבינוי. 2. מס' מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה בתחום המגרש למגורים. 3. חלל החניה יוגבל ל-2.2 מטר גובה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבינוי כמצויין בנספח הבינוי יהווה סטייה ניכרת, כל סטייה מגובה זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 4. סעיף הוראות שימור 4.1 ח יהווה סטייה ניכרת.</p>
ו	<p>עתיקות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות התשל"ח-1987, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות ישלהפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ז	<p>שימור</p> <p>1. הבינוי המוצע ישמור במידת האפשר את החזיתות המסומנות בתשריט על פי נספח הבינוי. 2. יש להשתמש בדלת הברזל שתפורק בחזית הדרומית ובריצופי השטיח. 3. חזית מזרחית הפונה לרחוב עין רוגל - יש לשמור על מיקומי המרפסות, דלת הברזל והסורגים המקוריים. 4. חזית צפונית הפונה לרחוב עין רוגל והמדרגות לרחוב עשהאל - המעקות יהיו עשויות מתכת. 5. הגדר ועמודי השער ישומרו ע"פ המסומן בתשריט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.1	מגורים ג'
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים, ע"י הוראות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 5. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ'/ 5.5 מ', לאישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
י	<p>אדריכלות</p> <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 חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד. 4. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. 5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנם לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחם אלו לשם כך. 7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.
יא	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניין /חלק המבנה /הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
יב	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קו בניין תת קרקעי - מתייחס לכלל השטחים התת קרקעיים בתכנית. ב. קו בניין - מתייחס לקווי הבניין בקונטור המבנה הקיים וההרחבה המבוקשת. ג. קו בניין עילי - הינו קו בניין למרפסות בלבד.
יג	<p>גמישות להיתר</p>



4.1	מגורים ג'
	1. יותר שינוי של עד 1 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה-0.00 (בבניין חדש עד 12 קומות).
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. גינות למטרת נוי 2. פינת ישיבה ופנאי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הדרך המסומנת בצבע חום בתשריט בתכנית הינה דרך מאושרת. 2. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה על פי סעיף 6.1.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הדרך המסומנת בצבע אדום בתשריט בתכנית הינה דרך מוצעת. 2. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה על פי סעיף 6.1.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4 (3)	18.72 (2)	10	45	160 (1)	530	105	310	940	856	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
100	1	מגורים	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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) באחוזי הבנייה נכללים שטחים עיקריים על קרקעיים ותת קרקעיים, ושטחי שירות על קרקעיים.
- (2) הגובה הסופי יקבע לפי המפלס האבסולוטי כמצויין בנספח הבינוי, מעל גובה זה יותר חדר מדרגות/מכוונות ומעקה תיקני..
- (3) 4 קומות בכל חתך.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על יד הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.2 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.

6.3 איחוד וחלוקה

סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים ולתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
 3. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך ארבעה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.

6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 2. חיזוק המבנה יעשה מבפנים ולא באמצעות חיזוקים חיצוניים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	תנאי למתן טופס 4	א. תאום סוג וגמר האבן עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים. ב. שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. ג. נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. פיתוח השצ"פ בפועל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה.