

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0226183

הרחבת יח"ד ותוספת 2 קומות, ברח' חגי 28, כרם אברהם, ירושלים

ירושלים

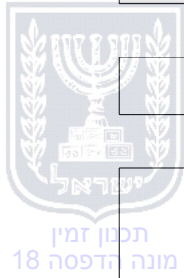
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' חגי מס' 28 בשכונת כרם אברהם, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 3 קומות. בסה"כ 7 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות ותוספת 2 קומות לשם מגורים.
4. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 3" בתכנית מתאר 62.
2. לא נמצא היתר מקורי לבניין.

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
 2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הרחבת יח"ד ותוספת 2 קומות, ברח' חגי 28, כרם אברהם, ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0226183</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>0.395 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>לא</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220700 קואורדינאטה X

632960 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' חגי 28, שכונת כרם אברהם, ירושלים.

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	חגי	28	

כרם אברהם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	32	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מתאר 62, הוראות תוכנית מתאר 62 תחולנה על תוכנית 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			עמוס גדרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גדרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: קווי בניין, גובה בניין. מספר קומות, שימור, סוג הגג, פתרון מערכות טכניות.	08/08/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	08/08/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	תיק תיעוד, מצוי עותק בתיק התוכנית והמערכת המקוונת.	04/07/2018	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	04/07/2018	55		רקע	שימור
לא		19/09/2016	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	19/09/2016		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



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	חנה איינפלד			ירושלים	חגי	28	02-5001393	02-5001393	
	פרטי	משה איינפלד			ירושלים	חגי	28	02-5001393	02-5001393	
	פרטי	אלקה דוידוביץ			ירושלים	חגי	28	02-5001393	02-5001393	
	פרטי	מקס לוי			ירושלים	חגי	28	02-5001393	02-5001393	
	פרטי	מרדכי פרידמן			ירושלים	חגי	28	02-5001393	02-5001393	
	פרטי	בתיה קרמר			ירושלים	חגי	28	02-5001393	02-5001393	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה איינפלד			ירושלים	חגי	28	02-5001393	02-5001393	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5338117	02-5338117	gidron-a@zahav.net
	אדריכל	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393	02-5877637	rivpor@neto.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@012.n et.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הרחבת יח"ד ותוספת 2 קומות, לתוספת 2 יח"ד חדשות, ברח' חגי 28, כרם אברהם, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג' וחזית מסחרית.

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות בכל קומות הבניינים

2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות לשם תוספת יח"ד חדשות.

ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה מירביים.

ה. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-5 קומות.

ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.

ט. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ולעקירה.

י. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

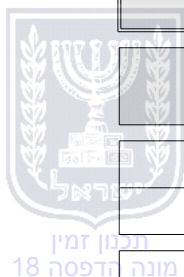
יא. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



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
לשימור	מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	395	מגורים 3
100	395	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	394.54	מגורים ג'
100	394.54	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים עם מסחר בקומת קרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בחזיתות הבנין הקיימות לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי. (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומה רביעית וחמישית מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>3. א. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירבי, קווי בניין מירביים.</p> <p>ב. קוי בניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות במרפסות יפתחו פתחים שנאטמו בעבר.</p> <p>3. היתר בניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות שימור.</p> <p>4. נספח הבינוי יהיה מחייב נושא השימור, כל שינוי ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן, יעשה בצורה מוצנעת, כגון בתוך החלל גג רעפים, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות להחזקה נאותה וביטחונותי ובכל מקרה לא בחזיתות הראשיות.</p> <p>6. תנאי למתן טופס גמר יהא שימור המבנה.</p> <p>7. פתרון למרחבים מוגנים בקומות ההיסטוריות הקיימות יעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p> <p>8. כל עבודה שתאושר בבניין ההסטורי תיעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא מאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>9. גמר האבן בתוספת יקבע בתאום עם החלקת שימור בעירייה.</p> <p>10. לא תותר הריסה/ פרוק/ פרוק ובניה מחדש של המסנה ההסטורי, חלקי מבנה או פרטים מקוריים.</p> <p>11. בעת ביצוע עבודות חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים יש לתת</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>פתרון והגנות לייצוב המבנה ההסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע ו/או ייהרס המבנה ההסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בפועל.</p> <p>12. גמר האבן בתוספות ייקבע בתאום עם מחלקת שימור בעירייה.</p> <p>13. כל העבודות שאושרו בבניין ההסטורי יעשו בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא שאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם חייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כל שינוי יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המסומן להריסה, בתשריט מצב מוצע ובנספח מס' 1, ע"י מבקש הבקשה, הריסה תבוצע רק לעבירות הבניה שבבעלות מבקש הבקשה, סעיף זה מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין השימור וכל סטיה ממנו יחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים. לא יוותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוץ, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו', יש להסיר ולהסדיר תשתיות כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבוננו.</p>



4.1	מגורים ג'
ט	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבנייה תת-קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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 חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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), צנורות ביוב ומישראלים וכיצא 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו', יש להסיר ולהסדיר תשתיות כתנאי למתן היתר בניה. 5. אישור תיק תיעוד ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 6. פירוק תוספות מאוחרות ועבירות בניה שלא הוכשרו בתוכנית זו. 7. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. 8. שימור המבנה ייעשה ע"י אדריכל והמנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור. תוכניות השימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא. 9. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 10. בדיקת חיזוק המבנה : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ שימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>הצורך, תוך הימנעות מפגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>12. תכנון רחבת העירכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות אל יחידות דיור המתוכננות באופן שיתאפשר ניווד לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה, בהתאם לתקן 1918 חלק 3.1..</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת חו"ד מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
יב	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>1. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתית המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות)- 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>2. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי אש בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>3. אין באישור זה לפטור מהגשת תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר.</p>
יג	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יד	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנפח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
טו	<p>מסחר</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית תותר הקמת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט חיצוני על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
טז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>התאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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)	שימוש	יעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	5	18.6	17.72	13	45	202	799.22	0	0	100.72	(1) 698.5	395	מגורים ג'	מגורים ג'



מונה הדפסה 18



מונה הדפסה 18

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי		
	מגורים ג'	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

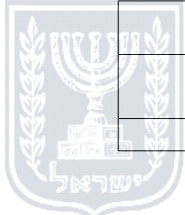
הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 167.13 מ"ר המשמשים כמסחר בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

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 משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18