

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0231068

**תוספת בניה ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד והרחבת מתנ"ס ברמת שלמה**

ירושלים

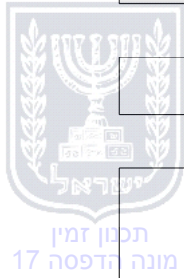
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

חלקה מספר 39 גוש 30563, שטח החלקה: 4510 מ"ר.

תב"ע מאושרת: 1973/ב.

יעוד: שימושים מעורבים. במבנה קיים מינהל קהילתי ומתנ"ס, ומסחר בקומות התחתונות, ומעליו 3 קומות מגורים.

תאור התכנית המוצעת:

הרחבות יח"ד קיימות בקומות כניסה, א', ב' ותוספת הרחבות יח"ד שבקומה העליונה על הגג. וכן מוצעת תוספת בניה למתנ"ס.

מגיש התכנית הינו בעל זכויות במקרקעין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד  
והרחבת מתנ"ס ברמת שלמה

שם התכנית  
שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0231068

מספר התכנית

4.510 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 16

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

220689 קואורדינאטה X

635542 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ברכת אברהם 10-20 רמת שלמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת שלמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30563	מוסדר	חלק	39	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7482	800

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2003	2010	5172	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7482 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 7482 ממשיכות לחול.	כפיפות	7482
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	מתאר/ 62



**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				איימס אדוארד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איימס אדוארד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	29/07/2018	איימס אדוארד	05/08/2018	מחייב לענין מס' קומות, מס' יח"ד, קוי בנין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/06/2018	איימס אדוארד	21/06/2018		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
	פרטי	פסח יעקב חיים לאופר			ירושלים	ברכת אברהם	10	02-5327389		panet@netvision.net.il

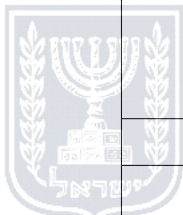
**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בולא מלכה אהרונסון			ירושלים	ברכת אברהם	12	02-5327389		
בעלים		קליב מלקולם אהרונסון			ירושלים	ברכת אברהם	14	02-5327389		
בעלים		יעל אמסלם			ירושלים	ברכת אברהם	18	02-5327389		
בעלים		שמעון אמסלם			ירושלים	ברכת אברהם	16	02-5327389		
בעלים		אוריאל בלר			ירושלים	ברכת אברהם	10	02-5327389		
בעלים		אסתר בלר			ירושלים	ברכת אברהם	20	02-5327389		
בעלים		אלחנן ברונר			ירושלים	ברכת אברהם	10	02-5327389		panet@netvision.net.il
בעלים		תמר ברונר			ירושלים	ברכת אברהם	10	02-5327389		panet@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			מאיר ברן		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			מרים ברן		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			יהושע גברר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			פרידה גוי גברר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			דוד גוטפרב		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			לאה גוטפרב		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			בריאן גרגורי גורדון		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			דבורה דבי גורדון		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			ויויאן גורדון		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			מיכאל לואיס גורדון		בעלים
		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			רחל גורדון		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			אהובה גנץ		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			אסתר הלפרט		בעלים



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			אברהם יהושוע הרבסט		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			חווה הרבסט		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	12	ברכת אברהם	ירושלים			רבקה הרץ		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			יהושוע וואגשאל		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			שרה וואגשאל		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			אביגיל וולדמן		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			בנימין וולדמן		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			מיכל ורטהימר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			שלמה אהרון ורטהימר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			לבנה יעקובוף		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			עופר יעקובוף		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			גרשון כהן		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			רחל כהן		בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			פסח יעקב חיים לאופר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			תמר לאופר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			דוד לוי		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			לאה לוי		בעלים
		02-5327389	18	ברכת אברהם	ירושלים			יהודית לוינזון		בעלים
		02-5327389	18	ברכת אברהם	ירושלים			נתנאל דוד לוינזון		בעלים
		02-5327389	12	ברכת אברהם	ירושלים			יהושע חיים לוסטיג		בעלים
		02-5327389	14	ברכת אברהם	ירושלים			מירה אפרת לוסטיג		בעלים
		02-5327389	12	ברכת אברהם	ירושלים			יהודית ליפשיץ		בעלים
		02-5327389	12	ברכת אברהם	ירושלים			יעקב ליפשיץ		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			אריאל מייק		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			ציריל מייק		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			יעקב יהודה מילר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			צפורה מילר		בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			רפאל חיי מנצק		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			שרה לאה מנצק		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			אסף מקסימוב		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			בת שבע מקסימוב		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			שיר לין סטפנסקי		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			שמואל סטפנסקי		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			אריאל שמואל סיימון		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			שולמית סיימון		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			משה סלוביטיצקי		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			רבקה סלוביטיצקי		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			אהובה פרוכטר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			ברוך פרוכטר		בעלים
		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			מרגלית פריזנד		בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			יוסף פרנק		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			עלקא בילא פרנק		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			חיה גיטל קרויטורט		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			פריידי רוזמן רוטשילד		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			שאול יהונתן רוטשילד		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			יצחק שוימר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			שושנה שוימר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			ברוך מרדכי שולזינגר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			גיטי שולזינגר		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			איילה שוקרון		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			יוסף שוקרון		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			מלכה שורץ		בעלים
panet@netvision.net.il		02-5327389	10	ברכת אברהם	ירושלים			שלום משה שורץ		בעלים

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר פיאסיל צירל שורצברג			ירושלים	ברכת אברהם	20	02-5327389		
בעלים		חיים פנחס שורצברג			ירושלים	ברכת אברהם	20	02-5327389		
חוכר				קופת חולים מאוחדת	ירושלים	ברכת אברהם	10	02-5327389		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: להלן מספרי דרכון למספר בעלי עניין בקרקע:

ליברמן דוד דרכון ארהב 711441601

ליברמן ליבי דרכון ארהב 505599943

#### 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	איימס אדוארד	78871		ירושלים	אפרתה	15	02-6733825		panet@netvision.net.il
	מהנדס	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	25	02-5327389		ernstmed@netvision.net.il
	הנדסאי	יצחק פנט	31565 ה	פרטי	ירושלים	מחניים	8	02-5327389		panet@netvision.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד והרחבת מתנ"ס ברמת שלמה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



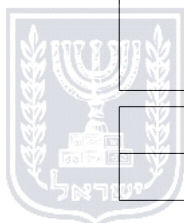
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

- א. שינוי יעוד מאזור לשימושים מעורבים לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  1. תוספות בניה בקומת הקרקע, בקומה א ובקומה ב לשם הרחבת יח"ד בקומות אלו.
  2. תוספת בניה בקומה 1- לשם הרחבת המרכז הקהילתי.
  3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- ג. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שמושים מעורבים	4,510	100
סה"כ	4,510	100

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
100	4,509.94	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>4,509.94</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן :</p> <p>תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע מפלס 0.00, בקומה א' מפלס +3.00, ובקומה ב' מפלס +6.00, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>תותר תוספת בניה בקומת קרקע תחתונה מפלס -3.50 לשם הרחבת המרכז הקהילתי.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בנין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 48 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה נדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	ד
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג :</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>	ה
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 100 : 1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38 :</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	ו



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור יועץ בטיחות מנח"י לתוספת המוצעת. הדבר יהיה כרוך בתוספת גגון הגנה מנפילת חפצים לחצר הגן, בקומות בהן מוצעות תוספות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי הא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' (ה) (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ה' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, וסעיפים 4.1.2 ז' (שטח עם זיקת הנאה), 4.1.2 ב' (חניה).</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. הכל בהתאם למאושר בתכנית 7482 סעיף 9-י'.</p>	ז



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי					סה"כ שטחי בניה								
אחורי					4519.25	700	3819.25				1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
צידי-ימני											1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
צידי-שמאלי											1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
מעל הכניסה הקובעת	4	13.1	48		7197.43			1050	6147.43	4510	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
											1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
											1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

6.1	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p>	
6.2	תקשורת
<p>מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.3	פסולת בניין
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
6.4	שילוט וסימון
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	
6.5	היטל השבחה
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובתא שטח מס' 1 לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.</p>	
2	<p>תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.</p>	

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17