

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0636845**

**הקמת מבנה מגורים ברח' גמול 4, שמעון הצדיק**

**ירושלים**

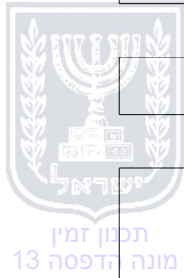
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/09/2018

להפקיד את התכנית

31/01/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

- א. המגרש בשטח 359 מ"ר ובו שני מבנים קיימים. יעודו איזור מגורים 2 לפי תכנית מתאר 62 לירושלים.  
ב. התכנית באה לשנות את יעוד שטח המגורים משטח מגורים 2 לשטח מגורים ג'.  
ג. התכנית באה להרוס את שני המבנים הקיימים בשטח אשר לא מצריכים שימור.  
ד. על המגרש מתוכנן מבנה חדש בן 6 קומות מעל מפלס 0.00, וקומה אחת מתחת למפלס זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית** שם התכנית  
**ומספר התכנית** מספר התכנית

101-0636845

הקמת מבנה מגורים ברח' גמול 4, שמעון הצדיק

0.359 דונם

**1.2 שטח התכנית**

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
ירושלים  
קואורדינאטה X 221425  
קואורדינאטה Y 633073

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש ברח' גמול 4.

### 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 | גמול | 4        |       |

שכונה

שמעון הצדיק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30090    | מוסדר   | חלק           | 2                   |                   |

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------|--------------------|-------------------------|------------|
| 62                | החלפה   |           | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |



**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 |          |                     |             | ירון יונה קופרשטוק |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | ירון יונה קופרשטוק |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| אדריכלות             | מנחה  | 1: 100   |                     | 15/01/2019  | ירון יונה קופרשטוק | 13: 06 15/01/2019 |                | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה  | 1: 250   |                     | 06/02/2018  | אדיר אלוס          | 13: 58 17/04/2018 |                | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 250   |                     | 28/10/2018  | משה אלבוחר         | 13: 19 17/01/2019 |                | לא                  |
| מצב מאושר            | מחייב | 1: 250   |                     | 10/04/2018  | ראובן אלסטר        | 14: 10 10/04/2018 |                | 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/<br>תואר | סוג | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----|----|---------------|-------------------------|---------|-----------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | אחר |    |               | חברת הבית<br>בגמול בע"מ | ירושלים | בית הדפוס | 1   | 072-2733940 |     | hadasgroup2@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|-------------|-------------|---------------|-------------------------|---------|-----------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| חברה כלכלית | חברה כלכלית |               | חברת הבית<br>בגמול בע"מ | ירושלים | בית הדפוס | 1   | 072-2733940 |     | hadasgroup2@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|-----|-------|----|---------------|-------------------------|---------|-----------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| אחר |       |    |               | חברת הבית<br>בגמול בע"מ | ירושלים | בית הדפוס | 1   | 072-2733940 |     | hadasgroup2@gmail.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם                 | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-----------|--------------------|---------------|----------------------|---------|-------------|-----|------------|-----|-------------------|
|                | עורך ראשי | ירון יונה קופרשטוק |               | קופרשטוק<br>אדריכלים | ירושלים | המלך ג'ורג' | 40  | 02-6242632 |     | office@kyarch.com |



| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                     | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------------------------------------------|---------|------------|-----|------------|-----|-------------------------|
|                | מודד      | ראובן אלסטר | 502           | מימד<br>פוטוגרמטריה<br>מדידות<br>והנדסה בע"מ | ירושלים | כנפי נשרים | 2   | 02-6522294 |     | meimad@meimad-sur.co.il |
|                | סוקר עצים | אדיר אלווס  |               |                                              | חגור    | (1)        |     | 03-9032190 |     |                         |
| תנועה          | יועץ      | משה אלבוחר  |               | משה אלבוחר -<br>שירותי הנדסה<br>בע"מ         | ירושלים | האומן      |     | 02-6795581 |     | tamar@albocer-eng.co.il |

(1) כתובת : ת.ד. 309.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 שני מבני מגורים ובניית מבנה מגורים בשטחם, ב-6 קומות וקומת מרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ג'.
- ב. קביעת זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.
- ג. קביעת הוראות והנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- ה. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ שימור.
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- ז. קביעת השלבים לביצוע ולמימוש התכנית.
- ח. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח | סימון בתשריט          | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|-----------|---------|-----------------------|-----------|----------------|
| מגורים ג' | 1       | זיקת הנאה למעבר רגלי  | מגורים ג' | 1              |
|           |         | להריסה                | מגורים ג' | 1              |
|           |         | מבנה להריסה           | מגורים ג' | 1              |
|           |         | קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |           |              |  |
|-----------|-----------|--------------|--|
| יעוד      | מ"ר       | אחוזים       |  |
| מגורים 2  | 359       | 100          |  |
| סה"כ      | 359       | 100          |  |
| מצב מוצע  |           |              |  |
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |  |
| מגורים ג' | 359.6     | 100          |  |
| סה"כ      | 359.6     | 100          |  |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| א     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנה, תיאום הפתחים וחזיתות המבנה, המרפסות, חומרי הציפוי ופרטי הגמר, עיצובם ומידותיהם בהתאם להנחיות תכנית השלד ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש. התכנית תכלול צמחיה, ריצוף, גינון, נטיעת עצים, גדרות ומדרגות בקני"מ 1:100 בהתאם להנחיות תכנית השלד, בתיאום עם אגף שפ"ע ולאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביו ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (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 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>ד. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>ה. תאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.</p> <p>ו. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>ז. יש לתכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>ח. הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. מסמך זה יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבנה המגורים הצמוד לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p> <p>ט. תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>י. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> |
| ב     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. תותר הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל מפלס 0.00 וקומה אחת מתחת למפלס זה.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת הינו 763.60.</p> <p>ג. תותר בניית מחסנים בתנאי ששטחיהם הינו תת קרקעי.</p> <p>ד. קולטי השמש ישולבו בקומה הרביעית, בגג המערכות, כפי שמשומן בנספח הבינוי.</p> <p>ה. כל המרפסות מחוץ לקווי הבניין הינן מרפסות זיזיות ויבנו בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ו. לא תותר הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>ז. לא תותר הצבת צלחות לויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>ח. היחס בין שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יהיה 60%.</p> <p>ט. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בנייה אחרים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| 4.1 | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>י. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>יא. יאסר שימוש בטיח כחומר גמר אחר.</p> <p>יב. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.</p> <p>יג. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>יד. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>טו. לא תותר כל בנייה על הגג.</p> <p>טז. מעקה הגג יהיה מעקה אטום בחלקו התחתון, כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</p> <p>יז. מתקנים טכניים ישולבו בגג המערכות כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>יח. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> |
| ג   | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר בניית מחסנים בתנאי ששטחיהם הינו תת קרקעי.</p> <p>ב. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ד   | <p><b>היטל השבחה</b></p> <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ה   | <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנים אשר מסומים בתשריט בצבע צהוב הינם מבנים המיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר חפירה בתכנית, על ידי בעלי הזכויות בחלקה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ו   | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ז   | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. באחריות מגיש התכנית להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות, לפי הסימון בתשריט.</p> <p>ב. תנאי לאיכלוס המבנה הינו נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מח' שפ"ע.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ח   | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>החדרת מי נגר לפי תמ"א 34/4 תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית הנגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>   |



| מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.1 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>ט</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ג. שלביות הביצוע המפורטות בתשריט הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מס' הקומות המפורטות בתשריט ובנספח הבינוי לתכנית הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> |     |
| <p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>י</p> <p>א. דרכי גישה למבנה ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, תהיינה ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות, זאת ע"מ לאפשר גישת רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>ב. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3".</p> <p>ג. הברזים יותקנו בהתאם לת"י 448.</p> <p>ד. ע"מ לספק כמויות אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>ה. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים תהיה כדלקמן: בנין מגורים גבוה עד 8 קומות 1000 ל/ד בלחץ של 5.1 באר.</p> <p>ו. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>                                                |     |
| <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>יא</p> <p>א. תנאי לאיכלוס המבנה הינו נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מח' שפ"ע.</p> <p>ב. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שייבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ג. אישור אדריכל מסכם כולל חתימות יועצים.</p> <p>ד. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>יב</p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כהמשך רציף ומונגש למדרכות ברחוב גמול.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
| <p><b>עתיקות</b></p> <p>יג</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום : 18/05/1964 ; 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |

| מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4.1 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |     |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                |                   |                          | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר)   | תאי שטח | שימוש | יעוד |                      |        |           |
|------------------|------------|-------|---------------------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|---------|-------|------|----------------------|--------|-----------|
|                  |            |       |                                                   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                | מעל הכניסה הקובעת |                          |                         |         |       |      |                      |        |           |
|                  |            |       |                                                   |              |                         |                                | אחורי                 | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני     | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |         |       |      | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | עיקרי  | שרות      |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 0 | 1                                                 | 6            | 20                      | 19                             | 39                    | 253            | 910               | 48                       | 75                      | 248     | 539   | 359  | 1                    | מגורים | ג' מגורים |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

| מ"ר<br>מ"ר | קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------|------------------|---------|--------|-----------|
|            | קדמי             |         |        |           |
| 84         | 1 (1)            | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בכל סתירה בין קווי הבניין הרשומים בטבלה, לקווי הבניין המשורטטים בתשריט, קווי הבניין יקבעו לפי התשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                | התנייה                |
|----------|-------------------------|-----------------------|
| 1        | הבנייה תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בנייה בשלבים. |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13