

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0652412

תוספת קומה וזכויות בניה למבנה מגורים ומסחר, בית צפאפא, 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

בשטח חלה תכנית 101-0478404 (שינוי לתוכנית 2317) המיעדת אותו לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית ולדרך. בהתאם לתכנית המאושרת המסחר מתמקם בקומת קרקע ומעליה 4 קומות נוספות למגורים ושלוש קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים.

במסגרת תכנית זו מבוקשת תוספת זכויות בניה עבור מגורים בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבנייה ותוספת קומה אחת.

כמו כן, מבוקשת העברת שטח עירקי קיים מתחת לכניסה הקובעת למעל כניסה הקובעת. תכנית זו מעלה זכויות בניה ללא שינוי יעוד וללא שינוי בקווי בניה.

המגרש ממוקם בכניסה הדרומית לשכונת בית צפאפא, בצומת הרחובות הרוזמרין וא.סאפא. במגרש לא קיימת בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה וזכויות בניה למבנה מגורים ומסחר, בית צפאפא, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0652412 מספר התכנית

0.995 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 |
|                     | קואורדינאטה X    | 219475  |
|                     | קואורדינאטה Y    | 626625  |

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בכניסה הדרומית לשכונת בית צפאפא, בצומת הרחובות הרוזמרין וא.סאפא.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב   | מספר בית | כניסה |
|---------|--------|----------|-------|
| ירושלים | א סאפא |          |       |

בית צפאפא

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30995    | לא מוסדר | חלק           | 102-103             |                   |

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 02/11/2017 | 935                     | 7611               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0478404 ממשיכות לחול.     | שינוי   | 101-0478404       |
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | 5166/ב            |
| 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                  |                               |                   | אילה רונאל  |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית     |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                |                   | אילה רונאל  |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע    |
| לא                  | נספח בינוי - נספח מס' 1       | 20: 18 09/07/2019 | אנטון סנדלר | 09/07/2019  | 1                   | 1: 200   | מחייב חלקית | בינוי             |
| לא                  | נספח תנועה וחניה - נספח מס' 3 | 20: 23 09/07/2019 | משה אלבוחר  | 09/07/2019  | 1                   | 1: 250   | מנחה        | דרכים תנועה וחניה |
| לא                  | נספח חשוב שטחים - נספח מס' 2  | 16: 06 08/07/2019 | אילה רונאל  | 08/07/2019  | 1                   | 1: 200   | מחייב       | טבלת שטחים        |
| לא                  | מצב מאושר                     | 17: 36 08/07/2019 | ראובן אלסטר | 08/07/2019  | 1                   | 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/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב              | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|-------------------|-----|------------|-----|-------------------|
|                | פרטי | חדר מוסלמאני |               |          | ירושלים | שד דב יוסף<br>(1) | 20  | 02-5833444 |     | amd@maslamani.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 47276.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב              | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|------|--------------|---------------|----------|---------|-------------------|-----|------------|-----|-------------------|
| פרטי | חדר מוסלמאני |               |          | ירושלים | שד דב יוסף<br>(1) | 20  | 02-5833444 |     | amd@maslamani.com |

(1) כתובת: ת.ד. 47276.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב              | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|-------|-------|--------------|---------------|----------|---------|-------------------|-----|------------|-----|-------------------|
| בעלים |       | חדר מוסלמאני |               |          | ירושלים | שד דב יוסף<br>(1) | 20  | 02-5833444 |     | amd@maslamani.com |

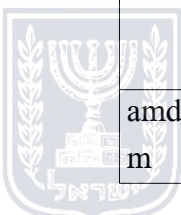
(1) כתובת: ת.ד. 47276.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|----------------|-----------|------------|---------------|---------------------------------------|-----------------|------|-----|------------|-----|---------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אילה רונאל | 27790         | אילה רונאל<br>אנטון סנדלר<br>אדריכלים | תל אביב-<br>יפו | המרץ | 6   | 03-5248806 |     | archinton@gmail.com |

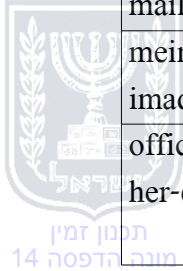


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                       | ישוב            | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                         |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------------|-----------------|------------|-----|------------|-----|-------------------------------|
| אדריכל         | אדריכל      | אנטון סנדלר | 11736643      |                                | תל אביב-<br>יפו | רבי פנחס   | 4   |            |     | archinton@g<br>mail.com       |
| מודד           | מודד        | ראובן אלסטר | 502           |                                | ירושלים         | כנפי נשרים | 68  | 02-6522294 |     | meimad@me<br>imad-sur.co.il   |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | משה אלבוחר  | 00114972      | אלבוחר<br>שירותי הנדסה<br>בע"מ | ירושלים         | האומן      | 24  | 02-6795581 |     | office@alboc<br>her-eng.co.il |





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 קומה וזכויות בניה למבנה מגורים ומסחר המאושר בתכנית 478404, בכניסה לשכ' בית צפאפא, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בנוי לתוספת קומה לבנין מגורים ומסחר בן 5 קומות המאושר בתכנית 478404 בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
2. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ל-6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
3. הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי מ-8 יח"ד ל-10 יח"ד.
4. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-3508.6 מ"ר, מתוכו 1637.9 מ"ר שטחיים עיקריים ו-1870.7 מ"ר שטחי שירות.
5. התרת ניוד שטחי בניה עקריים המאושרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ד'  | 1       |
| דרך מאושרת | 2       |

| סימון בתשריט           | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|------------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה    | מגורים ד'  | 1              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה    | מגורים ד'  | 1              |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | דרך מאושרת | 2              |
| הנחיות מיוחדות         | מגורים ד'  | 1              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים ד'  | 1              |
| חזית מסחרית            | מגורים ד'  | 1              |
| להריסה                 | דרך מאושרת | 2              |
| להריסה                 | מגורים ד'  | 1              |
| מבנה להריסה            | מגורים ד'  | 1              |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ד'  | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                        | מ"ר           | אחוזים     |
|-----------------------------|---------------|------------|
| דרך מאושרת                  | 94.06         | 9.45       |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 13.3          | 1.34       |
| מגורים ד'                   | 888.5         | 89.22      |
| <b>סה"כ</b>                 | <b>995.86</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

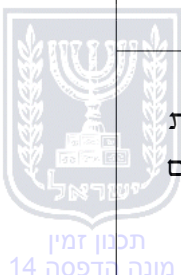
| יעוד        | מ"ר מחושב     | אחוזים מחושב |
|-------------|---------------|--------------|
| דרך מאושרת  | 94.06         | 9.45         |
| מגורים ד'   | 901.78        | 90.55        |
| <b>סה"כ</b> | <b>995.84</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים ומסחר  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר תוספת קומה לבנין בן 5 קומות המאושר בתכנית מס' 478404, כמפורט בנספחים מס' תכנון זמין מונה הדפסה 14</p> <p>1-3.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד המירבי, מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, שטחי הבניה המירביים וקווי הבנין המרביים.</p> <p>3. קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו ונקודה בצבע אדום לבניה מעל מפלס הקרקע ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתיתות קרקעית.</p> <p>4. מס' יח"ד המירבי יהא 10 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> |
| ב     | <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>יותר שינויים בשטחי הבניה המאושרים עפ"י תכנית 478404 כמפורט בסעיף 5, כמפורט להלן :</p> <p>1. תותר תוספת זכויות בניה, כמותר בהוראות סעיף 62א(א)16 לחוק התכנון והבניה וכמפורט בנספח חישוב שטחים (נספח מס' 2).</p> <p>2. תותר העברת שטחי בניה עיקריים המאושרים בתחנית 478404 מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת, כמותר בהוראות סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה וכמפורט בנספח חישוב שטחים (נספח מס' 2).</p>   |
| ג     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>2. החניה תבוצע בתחום תא שטח מס' 2 ותהיה תת קרקעית במלואה כמפורט בנספח מס' 3.</p> <p>3. לא תתאפשר כניסת רכב לתחום התכנית מרח' הרוזמרין.</p> <p>4. ראה סעיף ח.4. להלן.</p>   |
| ד     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה המבנה המירבי, מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>  |

| 4.1 | מגורים ד'  |
|-----|--|
| ה   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה אסורה.<br/> 2. תותר בניית מצללות, פרגולות בתחום קווי הבניין. המצללות יבנו מעץ או מתכת בשלוב צמחיה.<br/> 3. הגגות יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים.<br/> 4. לא תבנה גדר לכיוון רח' הרוזמרין ולכיוון כיכר הכניסה לשכ' בית צפאפא, כך שיווצר מרחב הליכה גדול ומזמין בחזית הבניין.</p>  |
| ו   | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970.</p>  |
| ז   | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br/> 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>  |
| ח   | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.<br/> 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.<br/> התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילוב בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.<br/> 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.<br/> 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ושל דרכי הגישה אליה הגובלים במגרש המגורים לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם. בתכנון המפורט יובטח כי רוחב מדרכה לא יקטן מ-3 מ' וכ החניות הנדרשות יתוכננו בהתאם לתקן התקף ובמידות תקניות.<br/> 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים לגבי פתרון איסוף ופינוי</p> |

| 4.1 | מגורים ד'   |
|-----|---|
|     | <p>האשפה מהשטח. יתוכנן מתקן אשפה עבור 2 מיכלי אשפה בנפח 1100 ליטר עבור מגורים שבתכנית, ומתקן אשפה הכולל שני מיכלי אשפה בנפח 1100 ליטר ומכבש לקרטונים או מתקן לקיפול קרטונים עבור המסחר שבתכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות הכיבוי.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם תכנית אב לתחבורה.</p>   |
| ט   | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העץ המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיעוד לשימור ואסורה עקירתו ו/או פגיעה בו. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העץ המיועד לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדות לעקירה ויעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו לאחר קבלת אישור האגף לשפור פני העיר. באחריות היזם להוציא רישיונות לעקירת העצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע כתום מיועדות להעתקה ויועקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו לאחר קבלת אישור האגף לשפור פני העיר. ההוראות לעיניין בצוע ההעתקה, סוג ההעתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה ייקבעו ע"י מח' הגננות על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהיו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p> <p>4. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה לעצים חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מח' הגננות וקבלת אישורו לעיל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות במח' הגננות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p> |
| י   | <p><b>מסחר</b></p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>3. המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד, כאשר חזיתות המסחר הפתוחות פונות לרחובות החוצה.</p> <p>4. קו הבניין למסחר הינו מחייב.</p>   |
| יא  | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>  |
| יב  | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>שטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצמדי קווים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהיא, ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה. שטח זה יפותח כמפרץ חניה וכמדרכה, כמפורט בנספח מס' 1 ו-3 ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו, בהתאם להנחיות עיריית</p>  |



| מגורים ד'  | 4.1   |
|--|-------|
| ירושלים ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.   |       |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקווים מקבילים בצבע שחור הוא שטח עם הנחיות מיוחדות וחלות עליו ההוראות הבאות: על שטח זה ממשיכות לחול, ללא שינוי, כל הוראות התכנית מס' 178129 לגבי "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת".</p> | יג    |
| <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה או לפני העברת שטח הדרך הציבורית ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.</p>                          | יד    |
| 4.2 דרך מאושרת   |       |
| שימושים  | 4.2.1 |
| דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.   |       |
| הוראות   | 4.2.2 |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח השטח שבתחום תא שטח מס' 2 יהא בהתאם למפורט בתכנית מס' 178129 ובכפוף להוראותיה.</p>  | א     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 | תכנית<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<br>הקובעת |                          |                       |         |        |      |                         |                      |      |
|                  |            |     |     |  |              |                         |                                | אחורי                 | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני        | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                       |         |        |      | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | שרות |
| (1)              | (1)        | (1) | (1) | 3  | 6            | 22.3                    | 10                             |                       |                | 2188.7               | 703                      |                       | 148.8   | 1336.9 | 901  | 1                       | מגורים               | ד'   |
| (1)              | (1)        | (1) | (1) | 3  | 6            | 22.3                    |                                |                       |                | 1319.9               | 945.9                    |                       | 73      | 301    | 901  | 1                       | מסחר                 | ד'   |
| (1)              | (1)        | (1) | (1) | 3  | 6            | (2) 22.3                | 10                             | 45                    | 389            | 3508.6               | 1648.9                   |                       | 221.8   | 1637.9 | 901  | 1                       | סך<br>הכל            | ד'   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש    | יעוד      |
|------------------|---------|----------|-----------|
| קדמי             |         |          |           |
| (1)              | 1       | מגורים   | מגורים ד' |
| (1)              | 1       | מסחר     | מגורים ד' |
| (1)              | 1       | <סך הכל> | מגורים ד' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 שטחי החניה למסחר ולמגורים.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטח המיועד לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                    | התנייה               |
|----------|-----------------------------|----------------------|
| 1        | תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בנייה בשלבים |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14