

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0760942

שינויים בבינוי מאושר לשם תוספת 3 יח"ד והרחבת יח"ד קיימות

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

הבניין נמצא בגוש 28046 חלקה 31.  
על חלקה זו חלה תב"ע מס' 4150.

בבניין 5 קומות הכוללות 19 יח"ד, בבניין קיים היום בפועל מקלט אחד.  
הוגשה תמ"א 38 בבניין שאושרה ב-נובמבר 2017 וקיבלה מתן תוקף ביוני 2018 (היתר מס' 16/1042) לתוספת של 2.5 קומות הכוללות 15 יח"ד חדשות ותוספת מחסנים בקומת המרתף.  
כעת מבוקש שינוי ייעוד ממחסנים ליחידות דיור חדשות בקומת כניסה מפלס 0.00 + בשטח כולל של 175 מ"ר, המהווה תוספת של 17% משטח החלקה.  
מוצע: הסדרת מקומות חניה חדשים בחניון פנימי עבור הדירות החדשות.

היתרים קיימים לבנין:

הבניין נבנה במסגרת תרש"צ (תכנית רישוי לשיכונים ציבוריים) בשנות ה-70 של המאה ה-20.  
ב-18.2.2003 אושרה תב"ע מס' 4150 להרחבת יח"ד הקיימות.  
הוגשה תמ"א 38 בבניין שאושרה ב-נובמבר 2017 (תיק רישוי מס' 16/1042) לתוספת של 2.5 קומות הכוללות 15 יח"ד חדשות ותוספת מחסנים בקומת מרתף.  
כעת מבוקש שינוי ייעוד ממחסנים ליחידות דיור חדשות בקומת כניסה מפלס 0.00 + בשטח כולל של 175 מ"ר המהווה תוספת של 17% משטח החלקה.  
הוגשה בקשה להיתר בניה עבור שינוי מיקום מעלית והגדלת 3 דירות בתמורה להכנסת מעלית לשטח הדירה, טרם התקבל היתר בניה להגשה זו.

ניוד שטחים יעשה ע"י החלפה בין שטח עיקרי לשטח שירות (מעלית) ושינוי גדלי מרפסות, כך שהשטח העיקרי לא יגרע.

ניוד שטחים בדירות 7,11,15,19 יעשה ע"י החלפה בין שטח עיקרי לשטח שרות (מעלית) ויוצע הרחבות לדירות הנ"ל כך שהשטח העיקרי לא יגרע, ושינוי גדלי המרפסות.

התכנית מוגשת ע"י בעלי הזכויות בבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים בבינוי מאושר לשם תוספת 3 יח"ד והרחבת יח"ד קיימות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0760942	מספר התכנית	
0.977 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (8)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218821
	קואורדינאטה Y	626870

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	מבוא יסמין	3	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28046	מוסדר	חלק	31	

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
א / 1690	1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2017	3628	7655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10038
17/04/1977		2312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1905 ממשיכות לחול.	שינוי	1905
18/02/1993	1773	4086	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4150 ממשיכות לחול.	שינוי	4150
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תוכנית מתאר 62.	החלפה	62
26/12/1974	758	2078	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1690א בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1690א ממשיכות לחול.	שינוי	א /1690



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי חלק 1	09: 01 26/10/2020	אילן אפרת	23/10/2020	2	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא	נספח בינוי חלק 2	09: 00 26/10/2020	אילן אפרת	23/10/2020	2	1: 100	מחייב חלקית	הוראות בינוי
לא		09: 01 26/10/2020	אברהם ארנסטר	23/07/2020	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קונסטידור נכסים ובינוי בע"מ	ירושלים	ניסנבאום (1)	7 ב	050-2232474	02-6233040	constidor1@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: הערת אזהרה סעיף 126 בגין הסכם עם הדיירים ועפ"י ייפוי כח בלתי חוזר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קונסטידור נכסים ובינוי בע"מ	ירושלים	ניסנבאום	7 ב	050-2232474	02-6233040	constidor1@gmail.com

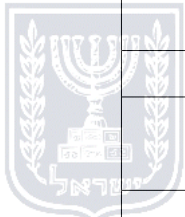
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	שמאי	6	052-7838319		
בעלים		אסתר ציפא אבריטשר			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		צבי יוסף אבריטשר			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		מיכל אלטין			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		רפאל אלטין			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		מיכאל דוד גבאי			ירושלים	מבוא יסמין	3			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הדסה אסתר גוטפרב			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		עמנואל דובין			ירושלים	מבוא יסמין (1)	3			
בעלים		רות דובין			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		ישראל מאיר האס			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		רבקה האס (לויליכט)			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		דוד זהר			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		שרה זהר			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		אברהם אליקים זוסמן			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		מרים זוסמן			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		מרדכי שלמה כץ			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		תהילה כץ			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		אבי מינקובסקי			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		מרק פרסניאקוב			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		נטליה פרסניאקוב			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		אליהו קביליו			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		רוזטה קביליו			ירושלים	מבוא יסמין	3			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



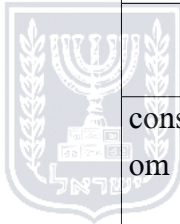
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אליהו קרביץ			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		יונה קרביץ			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		יורם שוקרון			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		נווית שוקרון			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים		מאיר שריקי			ירושלים	מבוא יסמין	3			
בעלים				פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-6935500		
חוכר		דפנה אוהב ציון			ירושלים	מבוא יסמין	3			
חוכר		יעקב אוהב ציון			ירושלים	מבוא יסמין	3			
חוכר		יהונתן נחום וקסלבוים			ירושלים	מבוא יסמין	3			
חוכר		פלורין וקסלבוים			ירושלים	מבוא יסמין	3			
אחר				קונסטידור נכסים ובינוי בע"מ	ירושלים	ניסנבאום	7 ב	050-2232474	02-6233040	constidor1@gmail.c



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערת אזהרה סעיף 126 בגין הסכם עם הדיירים ועפ"י ייפוי כח בלתי חוזר

(1) כתובת: מספר דרכון 710791397.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	08176	פרטי	ירושלים	נרקיס	9	02-6734030		abtama38@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	אלטמן אריה	28	02-5858538		abtama38@g mail.com
	אדריכל	אריק בודקוב	1	פרטי	ירושלים	צפירה ברכה	2	02-6441393		B.arik@ymai l.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

שינויים בהיתר מאושר לפי היתר בניה 16/1042, לשם תוספת 3 יח"ד חדשות ולשם הרחבת יח"ד קיימות ברח' מבוא יסמין 3 ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן :
  - א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות 2.85 , + 5.70 , + 8.55 , + 11.40 , הרחבת יחידות הדיור הקיימות ומאפשרות בהתאם לנספח הבינוי .
  - ב. התרת שינוי שטח במפלס +0.00 משטח מחסנים כמאושר בהיתר בניה מס' 16/1042 לשטח מגורים לשם תוספת 3 יח"ד בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
  - ג. קביעת בינוי לתוספת מתקן חניה בהתאם לנספח הבינוי.
  - ד. קביעת בינוי להרחבת שטח המעלית בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה , כאמור.
4. הגדלת שטחי בניה בשטח.
5. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-34 יחידות דיור ל-37 יחידות דיור.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה , כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים	977	100
סה"כ	977	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	977.4	100
סה"כ	977.4	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. מתקן האשפה ישולב בגדר החלקה ופתחי מתקני האשפה יהיו ניצבים לגדרות בלבד.                  ב. גודל המתקנים יותאם לגדלים הסטנדרטיים של עגלות אשפה ולפי הנחיות מחלקת התברואה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מספר 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבית, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בנין מירביים.                  ב. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.                  ג. זכויות בניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.                  ד. מספר יחידות דיור המרבי בבנין יהיה 37 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מודגש בזאת כי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יותרו הבינויים הבאים:</p> <p>א. תותר תוספת בניה בקומות + 2.85 , + 5.70 , + 8.55 , + 11.40 , לשם הרחבת יח"ד קיימות / מאושרות בהם. בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1                  ב. יותר שינוי שטח מאושר במפלס +0.00 משטח מחסנים מאושרים בהיתר בניה מס' 16/1042 ל-3 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1.                  ג. תותר תוספת מתקן חניה בהתאם למסומן בנספח הבינוי נספח מס' 1                  ד. תותר הרחבת שטח מעלית מתוכננת בהיתר בניה מס' 16/1042, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות חניה נדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח מספר 1 בלבד.                  2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.                  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של החניה בתחום תא שטח מספר 1 בלבד. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4/או כל תעודת גמר אחרת אלא לאחר השלמת ביצוע החניות בפועל לשביעות רצון האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.</p>
ו	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

4.1	מגורים ב'
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת, אסורה.</p> <p>יותר מעקה גג בגובה תקני בלבד וכי לא יותר בינוי גבוה מהנדרש לצורך זה. חומר הבנייה של המעקה יהיה שקוף.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מלפס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות 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 מגיש התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש 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. היתר לתוספות הבנייה לנבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף התברואה בדבר תאום מיקום וגודל מתקני האשפה הנדרשים.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
								צדדי- שמאלי	צדדי- ימני
קדמי (2)				49	358	3498	607	977	מגורים ב'
אחורי (2)			37						
		מעל הכניסה הקובעת	8						
			(1)						

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו, לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חנייה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- (2) בהתאם למפורט בתשריט התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.  
הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

### 6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 126(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

### 6.3 שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

### 6.4 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית תוספת הבניה.	הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי