

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0770107

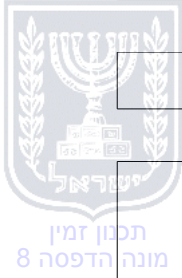
הרחבות דיור ותוספת 2 יח"ד ברח' פניז'ל 6,8 ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

ברחוב הרב פניז'ל 6,8 בשכונת נווה יעקב, ירושלים
גוש 30647 חלקה 5 קיים מבנה אופקי ארוך המונה 6 בנינים ממס' 2-12
הכניסות לדירות הינן כניסות פרטיות ע"י גרם מדרגות חיצוני, הגישה לבנין קיימת ממפלס האמצעי, ממנו
יורדים/עולים לכל הדירות
התכנית מוגשת עבור בנינים 6,8 אשר מהווים חלק מחלקה 5
רקע תכנוני:
בבנינים 6, 8 יצאו היתרי בניה בתיקים:
2015/310 תוספת בניה ומרפסות בקומות הגג
2015/310.1 תוספת מחסניים במפלס -4.63 אשר אושרו בחלל עמודים קיים אשר הינו בבנין 6
בתכנית זו מוצעות הכשרת הבניה אשר בוצעה ע"פ היתר 2015/310.1, ובפועל נבנתה כיח"ד ולא כמחסניים, בשתי
קומות וע"י חדר מדרגות פנימי.
בנוסף מוצעות הרחבות דיור ומרפסות, לכל הדירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ותוספת 2 יח"ד ברח' פניזל 6,8 ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0770107

1.2 שטח התכנית 2.003 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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	223299
	קואורדינאטה Y	639000

1.5.2 תיאור מקום

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	הרב פניזל	8	
ירושלים	הרב פניזל	6	

שכונה נוה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30647	מוסדר	חלק		5

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/1991	3325	3909	תכנית זו משנה את תכנית 3907 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3907 ממשיכות לחול.	שינוי	3907
01/12/1977	11	2390	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1978 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1978 א' ממשיכות לחול.	שינוי	א /1978
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	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				דן ברלב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן ברלב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		12/10/2020	בתיה מרקס	10: 58 13/10/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/10/2020	אברהם ארנסטר	10: 45 13/10/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250		04/06/2020	עמי בלום	10: 44 13/10/2020		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
פרופסור	פרטי	יורי-עוזיאל סנדלר			ירושלים	הרב פניזל	8			sandler@g.jct.ac.il

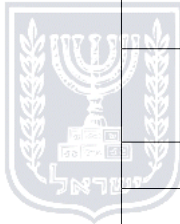
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורי-עוזיאל סנדלר			ירושלים	הרב פניזל	8			sandler@g.jct.ac.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ישראל מדינת			ירושלים	יפו	1	077-4041992		officebatya@gmail.com
בעלים		חנה אדלר			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		יאיר אדלר			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		מזל איוס			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		
בעלים		פנחס איוס			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		
בעלים		דוד איטאות			ירושלים	הרב פניזל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
בעלים		חנה איטאות			ירושלים	הרב פניזל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
בעלים		אסתר אלאל			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		
בעלים		דניאל אלאל			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		

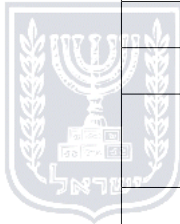
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ישראל אלישבין			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		עופרה אלישבין			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		עופרה אלישבין			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		מאיר אנטבי			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		
בעלים		נעמי אנטבי			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		
בעלים		אתי ארוץ			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		
בעלים		בוריס גבריאלוב			ירושלים	הרב פניזל		077-4041992		
בעלים		מירה גבריאלוב			ירושלים	הרב פניזל	12	077-4041992		
בעלים		נעמי גרוסמן			ירושלים	הרב פניזל	10	077-4041992		
בעלים		מנחם גרשוני			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		
בעלים		ריקה מרים גרשוני			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		
בעלים		דוד חיים דרשן			ירושלים	הרב פניזל	10	077-4041992		
בעלים		ניקו דרשן			ירושלים	הרב פניזל	10	077-4041992		
בעלים		דניאל הנדוורגר			ירושלים	הרב פניזל	12	077-4041992		
בעלים		מישל דברה הנדוורגר			ירושלים	הרב פניזל	12	077-4041992		
בעלים		יחזקאל זילבר			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		bm.archit@gmail.com
בעלים		שולמית זילבר			ירושלים	הרב פניזל	4	077-4041992		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דבורה ליבא זרט			ירושלים	הרב פניזל	12	077-4041992		
בעלים		איל יפה			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		אסתר יפה			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		יהושוע יפה			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		יניב יפה			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		רפאל יפה			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		יהודית לוי			ירושלים	הרב פניזל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
בעלים		משה לוי			ירושלים	הרב פניזל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
בעלים		עליזה לוי			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		
בעלים		דבורה מאייר			ירושלים	הרב פניזל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
בעלים		ורדית רוזה מזרחי			ירושלים	הרב פניזל	10	077-4041992		
בעלים		יעקב מזרחי			ירושלים	הרב פניזל	10	077-4041992		
בעלים		אירן מרק			ירושלים	הרב פניזל	12	077-4041992		
בעלים		דבורה ברכה סיברט			ירושלים	הרב פניזל	12	077-4041992		
בעלים		צבי הרשל סיברט			ירושלים	הרב פניזל	12	077-4041992		
בעלים		יורי-עוזיאל סנדלר			ירושלים	הרב פניזל	8			sandler@g.jct.ac.il
בעלים		תמרה סנדלר			ירושלים	הרב פניזל	8	077-4041992		officebatya@gmail.com
בעלים		ברוריה פולישוק			ירושלים	הרב פניזל	2	077-4041992		



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8

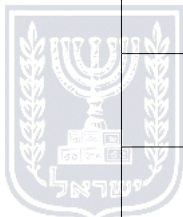


תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף פולישוק			ירושלים	הרב פניז'ל	2	077-4041992		
בעלים		יעקב אשר פרנקיל			ירושלים	הרב פניז'ל	12	077-4041992		
בעלים		שירה פרנקיל			ירושלים	הרב פניז'ל	12	077-4041992		
בעלים		סידני ישראל צוקרמן			ירושלים	הרב פניז'ל	4	077-4041992		
בעלים		שרה דניאל צוקרמן			ירושלים	הרב פניז'ל	4	077-4041992		
בעלים		יהודה קורי			ירושלים	הרב פניז'ל	10	077-4041992		
בעלים		צפורה יהודית קירמאיר			ירושלים	הרב פניז'ל	10	077-4041992		
בעלים		גואן קפא			ירושלים	הרב פניז'ל	12	077-4041992		
בעלים		רבקה קריאף			ירושלים	הרב פניז'ל	4	077-4041992		
בעלים		שמואל קריאף			ירושלים	הרב פניז'ל	4	077-4041992		
בעלים		ברכה ראובנוב			ירושלים	הרב פניז'ל	2	077-4041992		
בעלים		פנחס ראובנוב			ירושלים	הרב פניז'ל	2	077-4041992		
בעלים		דבורה רובנר			ירושלים	הרב פניז'ל	10	077-4041992		
בעלים		דניאל רובנר			ירושלים	הרב פניז'ל	10	077-4041992		
בעלים		מזל שהרבני			ירושלים	הרב פניז'ל	4	077-4041992		



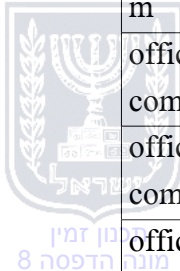
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ניסים אברהם שהרבני			ירושלים	הרב פניז'ל	4	077-4041992		
בעלים		דבורה שלמוב			ירושלים	הרב פניז'ל	8	077-4041992		officebatya@gmail.com
בעלים		רמי שלמוב			ירושלים	הרב פניז'ל	8	077-4041992		officebatya@gmail.com
בעלים		שרה שפירא			ירושלים	הרב פניז'ל	10	077-4041992		
חוכר		יעקב אלבגלי			ירושלים	הרב פניז'ל	10	077-4041992		
חוכר		שולמית אלבגלי			ירושלים	הרב פניז'ל	10	077-4041992		
חוכר		אליו בנקואל			ירושלים	הרב פניז'ל	2	077-4041992		
חוכר		שושנה בנקואל			ירושלים	הרב פניז'ל	2	077-4041992		
חוכר		אברהם יעקב דדון			ירושלים	הרב פניז'ל	8	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		אפרת רחל דדון			ירושלים	הרב פניז'ל	8	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		יוסף שלמה דויטש			ירושלים	הרב פניז'ל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		צירה בילה דויטש			ירושלים	הרב פניז'ל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		שמעון דרעי			ירושלים	הרב פניז'ל	10	077-4041992		
חוכר		שרה דרעי			ירושלים	הרב פניז'ל	10	077-4041992		
חוכר		אסתר סבטני			ירושלים	הרב פניז'ל	12	077-4041992		
חוכר		משה סבטני			ירושלים	הרב פניז'ל	12	077-4041992		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יוסף עוזר			ירושלים	הרב פניזל	8	077-4041992		bm.archit@gmail.com
חוכר		נעמי עוזר			ירושלים	הרב פניזל	8	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		מרדכי פילבר			ירושלים	הרב פניזל	8	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		פרוונה פילבר			ירושלים	הרב פניזל	8	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		יעקב קרו			ירושלים	הרב פניזל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		שרה קרו			ירושלים	הרב פניזל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		אליסה ראימוב			ירושלים	הרב פניזל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		יוסף ראימוב			ירושלים	הרב פניזל	6	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		דוד ראם			ירושלים	הרב פניזל	8	077-4041992		officebatya@gmail.com
חוכר		מרים ראם			ירושלים	הרב פניזל	8	077-4041992		officebatya@gmail.com



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	דן ברלב	1046		ירושלים	אהלי יוסף	22			bm.archit@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47			
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	בתיה מרקס	44897		ירושלים	הרב הרץ יוסף צבי	35	077-4041992		bm.archit@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עמי בלום	22864		ירושלים	כנפי נשרים		02-6361070		etyv123@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הרחבות דיור ותוספת 2 יח"ד ברח' פניז'ל 6,8 ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות 2-, 1-, קרקע, א', ב', ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה 1- ובקומה 2- לשם תוספת שתי יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.

ג. קביעת בינוי לתוספת מחסן בקומת מקלט 1- הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ-15 ל-17 יחידות דיור.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

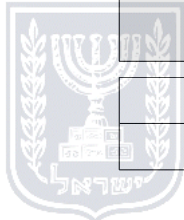


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,004	100
סה"כ	2,004	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,003.38	100
סה"כ	2,003.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומה 2- (מפלס -7.39), בקומה 1- (מפלס -4.63), בקומת קרקע (מפלס -1.87), בקומה א' (מפלס +0.89), בקומה ב' (מפלס +3.65), בקומה ג' (מפלס +6.41). בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר תוספת בניה בקומה 2- (מפלס -7.39) ובקומה 1- (מפלס -4.63) לשם תוספת שתי יח"ד חדשות, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניינים 6,8 יהיה 17 יחידות דיור. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. גובה גדרות חדשות סביב תא שטח מס' 1- לא יעלה על 1.20 מטר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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: העמדת הבניין, 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 הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה,</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>מיקום וצורה של מסתורי הכביסה 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 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 על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא הסדרת גדרות הפולשות אל מעבר לגבול התכנית והצבתן בגבול התכנית הכל לשביעות רצון מחלקת פקוח בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 להלן.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהא הגשת פתרון אוורור עבור יח"ד.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרון.</p> <p>3. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת אלא לאחר ביצוע החניות בפועל. הכל בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחייבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מפל הכניסה הקובעת	(1)	17	סה"כ שטחי בניה	2833.45	252.25	684.78	145.12	1751.3	2003.66	6,8	1	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	א. הוועדה 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.
6.2	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יפקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.
6.3	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.4	תקשורת	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.5	עתיקות	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.6	ניהול מי נגר	במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי תהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הני"ל ע"י מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הני"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה,	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8