

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1062744

שינויים בבינוי ובקווי בניין בשרי ישראל 12 רוממה, 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

תאור התכנית והרקע להגשתה

התכנית המוגשת ממוקמת ברח' שרי ישראל 12, חלקה 133 בגוש 30075, שכונת רוממה, ירושלים.

התכנית התקפה במבנה הינה תכנית 101-0854950 שאושרה בשנת 2021.

בתכנית 101-0854950 מאושרות 10 קומות בסה"כ, 9 קומות מגורים + קומת מסחר. (+קומות מרתף)

כמו כן מאושר הקצאת שטח עבור מועדון בקומת הקרקע וגן ילדים בקומה א'.

לאחר תיאומים מול מחלקת נכסים והקושי בתכנון גן ילדים בקומה א' בצורה המיטבית,

מבוקש בתכנית זו להעביר את גן הילדים לקומת הקרקע.

כמו כן מבוקש בתכנית זו:

תוספת קומה התשמש כדופלקס לדירות בקומה מאושרת, ללא תוספת שטחים וללא שינוי בגובה המאושר בתכנית קודמת.

וכן מבוקש שינוי בקווי הבניין עבור בנית מרפסות סוכה מרווחות יותר לכלל יחידות הדיור בפרויקט וכן מוצע **מונה הדפסה 18**

ביטול של מכפיל החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שינויים בבינוי ובקווי בניין בשרי ישראל 12 רוממה, ירושלים	

מספר התכנית	101-1062744
-------------	-------------

שטח התכנית	0.756 דונם
------------	------------

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) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)
---------------	---

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	219640
קואורדינאטה Y	632990

1.5.2 תיאור מקום

רחוב שרי ישראל, מקביל לרחוב תורה מציון.

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	שרי ישראל	12	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	מוסדר	חלק	188	64, 81, 189
30076	מוסדר	חלק		119

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
101-0854950	2, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/07/2021		9732	9762	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 101-0854950 בנתונים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות מתכנית 101-0854950 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0854950
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	62
12/01/2017		2349	7423	תכנית זו משנה את תכנית מס' 209593 בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 209593 ממשיכות לחול.	כפיפות	101-0209593



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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		20/04/2023	אוריה שוחט	15: 35 20/04/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/05/2023	ראובן אלסטר	08: 22 07/05/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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			פנינת שרי ישראל בע"מ	ירושלים	שרי ישראל	12	073-7419330		345bait@gmail.com

1.8.2 יזם

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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	מענה שימחה	39	02-5003469		aklain@kavnaki.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת : כנפי נשרים 68.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

ביטול הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 854950 ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשרי ישראל 12.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 854950 ע"י הוספת קומה, שינוי מיקום מרפסות סוכה, ביטול מכפילי חניה, שינוי מיקום גני ילדים ומועדון, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.3 הגדלת מספר קומות מ-10 מעל הקרקע ו-2 מתחת הקרקע ל-11 מעל הקרקע ו-2 מתחת הקרקע.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	55	7.28
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	701	92.73
סה"כ	756	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55.02	7.27
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	701.52	92.73
סה"כ	756.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר, משרדים, מוסדות ציבור עבור מועדוני/מועדון לקשיש, כיתת גן ילדים/ שימוש אחר בתיאום עם מחלקת נכסים של עיריית ירושלים, הכל כמאושר בסעיף 4.2.1 בתכנית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותר שינוי הבינוי שאושר בתכנית 854950 ע"י: 1. הוספת קומה נוספת. 2. שינוי מיקום גני הילדים והמועדון. 3. שינוי במפלסי הקומות. 4. ביטול מכפילי חניה. הכל ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח ובהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1.
ב	בינוי ו/או פיתוח מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.
ג	קווי בנין - קווי הבניין לבינוי התת קרקעי יהיו כמצוין בתשריט בשני קווים ונקודה בדיו בצבע אדום. - קווי הבניין למרפסות יהיו כמצוין בתשריט בשתי נקודות וקו בדיו בצבע אדום. - קו הבניין לבינוי עילי יהיה כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
ד	הערות לטבלת הזכויות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 854950 שלא שונו במפורש - בהוראות תכנית 1062744 זאת ממשיכות לחול ללא שינוי.
ו	בינוי ו/או פיתוח מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 70 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ז	גגות העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג: 1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ח	תנאים למתן היתרי בניה

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או אי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ: 1:100 לאישור מהנדס העיר או אי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או אי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים - תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למותן היתר בניה יהא שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תנתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.</p> <p>6. תנאי למותן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי: גן ילדים, מועדוניות/ מועדון לקשיש ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>7. תנאי לטופס אכלוס ו/או טופס 4 יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.</p> <p>9. תנאי להיתר בנייה יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ובהתאם להוראות התכנית.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. מס' מקומות החניה בתכנית יקבעו לפי התקן הקבוע בטבלת מאזן החניה בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>2. מיקום החניות אפשר שיהיה בתחום תא שטח מס' 1 והשטח השכן לו או ע"י תשלום כופר חניה, הכל לשביעות רצון האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.</p>	ט
<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>	י
<p>סטיה ניכרת</p>	יא

4.1

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

- א.. הוראות שלביות הביצוע המפורטות בתכנית זו הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ב. הריסות הבינוי וקירות התמך שמסומנות בנספח הבינוי הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ג. קביעת שימוש מסחרי בחזית קומת הקרקע, לא ממכר מזון מוכן, הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ד. לא יותר זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות שטחי מרפסות, לשטחי מגורים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ה. השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת מפלס ה-0.00 כגן ילדים והיקפו 128.6 מ"ר ברוטו (עיקרי) וכן חצר בגודל 175 מ"ר וכן, השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת מפלס ה-0.00 כמועדון והיקפו כ-100.64 מ"ר ברוטו (עיקרי).
- שטחים אילו מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 4.1.2 (י"ב) להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
- ו. היקף שטחי המסחר המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ז. לא יתאפשר ניווד שטחים למסחר משימושים שאינם למסחר בתכנית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ח. קווי הבניין הצידיים המפורטים בנספח הבינוי ובתשריט התכנית הינם מחייבים ואלו יעמדו על 3 מ' כולל מרפסות. מודגש בזאת כי כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ט. לא תותר בניית מרפסות זיזיות בחזיתות צדדיות וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

יב

הפקעות לצרכי ציבור

1. בתחום הבניין, בקומת קרקע מפלס : 0.00, יוקצה שטח לשימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
2. שטחי הבנייה המירביים לשימושים הציבוריים כאמור לא יפחתו מ-128.60 מ"ר (שטח בניה עיקרי) עבור גן ילדים ו-100.54 (שטח עיקרי) עבור מועדון, כמו כן 175 מ"ר לחצר גן ילדים, כמו כן יבוצעו מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן לשטחים הציבוריים, כאמור.
3. השטחים הציבוריים, כאמור, יבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.
4. תכנון השטח הציבורי, כאמור, והקמתו יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה, שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו שאר התוספות בבניין.
5. לא ינתן טופס 4/1 או תעודת גמר כלשהי לבנין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי, כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
6. עם השלמת בנייתו של השטח הציבורי, כאמור, הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים, ללא

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>תמורה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לאחר מכן תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפיה השטח הציבורי כאמור הועבר לבעלות עיריית ירושלים וחלים עליהם הכללים שבסעיפים 186-195 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>7. מודגש בזאת כי עלות התכנון וההקמה של השטח הציבורי וכן עלות העברתו לבעלות עיריית ירושלים לא תקוזזו מההשבחה שתיקבע בשטח.</p> <p>8. הקמת השטחים הציבוריים כאמור תהא בהתאם ובכפוף לכתב ההתחייבות ייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין עיריית ירושלים לבין מגיש התכנית, בתאריך: 13.01.2022.</p> <p>9. מיקום השטחים לצרכי ציבור והקפם כמסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1. מודגש בזאת כי יותרו התאמות קלות במיקום ובפריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה, ככל וידרש, הכל בתיאום עם האגף לתכנון מבני ציבור.</p> <p>10. מודגש בזאת כי השטח הציבורי ימוקם ככל הניתן בקומת הקרקע ובכל מקרה יהיה בעל כניסה נפרדת ועצמאית.</p>	
דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	4.2.1
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.</p> <p>ג. מעל תחום הדרך תותר הקמת מרפסות בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין העיליים המסומנים בתשריט בשתי נקודות וקו בדיו בצבע אדום.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(4)	(4)	(4)	(4)	2	11 (3)	36.1 (2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	701	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									(1)			(5)	(1)	701	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									(1)			(1)	(1)	701	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית מאושרת מס' 101-0854950.

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

(3) כולל קומת הכניסה.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) מחסנים של המסחר יחושבו כשטח שירות כמאושר בתכנית מס' 101-0854950.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

לא הוכן תצ"ר / לא נרשמו השטחים הציבוריים המבונים ע"י עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

6.2 הנחיות מיוחדות

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בניין חדש	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה חמש עשרה שנה מיום מתן תוקף לתכנית.