

### חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מק/ 13251

תוספת קומה מעל בנין קיים לשם תוספת 3 יח"ד חדשות ברח' בלפור 2

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית

<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' _____ ביום _____</p> <p>סמנכ"ל תכנון _____ יו"ר הועדה _____</p> <p>26/11</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

בקשה לתוספת קומה חמישית מעל ארבע קומות קיימות בבנין קיים, לשם ניצול אחוזי הבניה המותרים והמאושרים עפ"י התכניות המאושרות החלות בשטח, וזכויות הנתונות לסמכותה של הועדה המקומית.

1. הבנין הקיים מצוי במפגש הרחובות עזה ופינת רחוב בלפור.
2. בצומת הרחובות הנ"ל, בחזית הצפון- מזרחית של הנכס, קיים מיפתח רחב מימדים (ברוחב של כ-35 מטר) של מבט לכוון צפון מזרח.
3. בפרספקטיבה הנפתחת מצומת זו נמצאת ככר פריס שסמוך לה בנינים גבוהים בני 6-8 קומות. הבנין נשוא התכנית הוא בנין פינתי שבו מתבקשת בניה הגבהה משמעותית.
4. הבנין במקורו היה בן 2 קומות ולפני מספר שנים ניתן היתר בניה לתוספת 2 קומות, מעל 2 הקומות הקיימות. למעשה בניה זו מצויה בשלביה הסופים והכוונה היא לבצע את הקומה הנוספת בהינף אחד.
5. נותרו זכויות בניה שטרם נוצלו וניתן לממשן בקומה החמישית המבוקשת בתכנית זו.
6. כידוע, התכנית שהוכנה לאיזור, והמשמשת כתכנית מנחה לאגף התכנון, מאפשרת תוספות בניה ברחוב עזה עד ל-6 קומות ולמעשה בתכנית זו (מק/13251) מבוקשת רק קומה חמישית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תוספת קומה מעל בניין קיים לשם תוספת 3  
יח"ד ברח' בלפור 2.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מק / 13251

מספר התוכנית

936 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 30/3/2011

תכנית מתאר מקומית הכוללת  
הוראות של תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטתלא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיפים קטנים 5, 8, 9

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

<b>1.5 מקום התוכנית</b>
-------------------------

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220625 קואורדינטה X  
631225 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונה: רחביה  
רחוב: בלפור מס' 2, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבה חלה התוכנית ירושלים יישוב

רחביה שכונה  
בלפור רחוב  
2 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30026	מוסדר (רשום)	חלק מהגוש	49	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

**1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש	מספר תכנית (בה נקבע המגרש)
	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לי"ר

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספת לחוק**

**1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
י תמוז התשי"ט 16.7.59	י.פ. 687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	כפיפות/ שינוי	62
15.10.89	י.פ. 3707	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3137 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3137 ממשיכות לחול.	כפיפות/ שינוי	3137

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	חגית ברוך ליפסקי אדרכלית	כ"ד אדר תשע"א 30.3.2011	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	חגית ברוך ליפסקי אדרכלית	כ"ד אדר תשע"א 30.3.2011	1	לי"ר	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
	וועדה מקומית	חגית ברוך ליפסקי אדרכלית	כ"ד אדר תשע"א 30.3.2011	1	לי"ר	1:100	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס 1)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות המגבילות יותר.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

**1.8.1 מגיש התוכנית**

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חלקה (-)	מקצוע / תואר
ברוך ציון	מספר זהות 30967		רשות מקומית	מס' תאגיד	רחוב נרקיס 20 י-ם	02-6254194			02-6234579	zb2000@netvision.net.il		

**1.8.2 יזם במועל**

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
לי"ר											

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
ברוך ציון	מספר זהות 30967	ברוך ציון	30967	רשות מקומית / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	רחוב נרקיס 20 י-ם	02-6254194		02-6234579	zb2000@netvision.net.il	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
ברוך-ליפסקי הגית	0 5657086 4	ברוך-ליפסקי הגית	0 5657086 4	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד <td>רחוב שפרעם 3 ירושלים 94545</td> <td>02-6233835</td> <td>0522-409909</td> <td>02-6250121</td> <td>chagit@lipsky.org</td> <td>אדריכלית</td>	רחוב שפרעם 3 ירושלים 94545	02-6233835	0522-409909	02-6250121	chagit@lipsky.org	אדריכלית
יורי סלונין	317729465	יורי סלונין	317729465	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד <td>ת"ד 600, בית שמש 99104 מיקוד 99104</td> <td>02-9910093</td> <td>052-5684996</td> <td>153-525684996</td> <td>lomin.y@gmail.com</td> <td>מודד</td>	ת"ד 600, בית שמש 99104 מיקוד 99104	02-9910093	052-5684996	153-525684996	lomin.y@gmail.com	מודד

11/04/2011

עמוד 7

## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

תוספת קומה חמישית מעל 4 קומות מאושרות וקיימות, לשם תוספת 3 יח"ד חדשות ללא תוספת בזכויות בניה מאושרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן:  
קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם תוספת 3 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לשטחי הבניה שניתן היה לקבלם עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.4 הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 11 יחידות דיור ל- 14 יחידות דיור.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות מ- 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ל- 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 התרת הריסה של קטעי גדר המיועדת לשימור עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח קודם לאישורה של תכנית מס' מק/13251 זו.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.936			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים	מ"ר	כמאושר בתכנית מס' 3137	0	כמאושר בתכנית מס' 3137	ע"פ תכנית 3137
	מס' יח"ד	11	+ 3	14	ע"פ היתר מס' 00 / 763.3

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



### 3 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 ייעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
		עץ לשימור	מבנה וגדר לשימור	גדר להריסה
מגורים ב'	1	1	1	1
דרך	2			

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

### טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
90.9%	851	מגורים ב'		90.9%	851	מגורים 2 מיוחד
9.1%	85	דרך מאושרת		9.1%	85	דרך מאושרת
100%	936	סה"כ		100%	936	סה"כ

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים,

לשם תוספת 3 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. 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.

מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) מבוסס על זכויות הבניה המאושרות

בשטח התכנית ע"פ תכנית 3137 התקפה, בתוספת זכויות בניה שניתן היה לקבל בהקלה לפי

סעיף 147 לחוק התכנון והבניה וע"פ המותר בתכנית 3137.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 14 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

#### ו. סטייה ניכרת

1. גובה הבנייה ומס' הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), ה'תשס"ב – 2002.
2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), ה'תשס"ב – 2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), ה'תשס"ב – 2002.

#### ז. 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 קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
2. תישמר גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין.

#### ח. עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

## ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

- 1) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, 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, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה  
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 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 ייקבע על ידי הרשות המקומית.  
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- 4) ראה סעיפים 4.1.2 יג. 3, 4) להלן, סעיפים 4.1.2 ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (העתק מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 י" (חניה), 6.4 (חשמל) להלן.
- 5) תנאי להיתר בניה יהא הגשת תיק תיעוד מלא למבנה בהתייחסות לצורתו המקורית בהתאם להנחיות יחידת השימור העירונית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון יחידת השימור.
- 6) תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל בעירית ירושלים.
- 7) חיזוק מבנים-תמ"א 38 :

תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

## י. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד.  
החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. עבור 3 יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו יבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן בתחום תא שטח 1 בלבד, ובלבד שהגישה אליהם תהא מרח' עזה בלבד ולא מרח' בלפור.  
במידה שלא ימצא פתרון חניה בחצרות האחוריות של הבנין, עבור יחידות הדיור המוצעות כאמור, יינתן פטור מחניה, בהתאם לקבוע בתכנית 5166 ב' לגבי בנינים לשימור.

**יא. מבנה לשימור :**

הבנין המסומן בתשריט בקו סגול הוא מבנה לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות :

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.
2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין, באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול סורגים מסורתיים האופייניים לתקופת הבניה, גדרות, שערים ועצים בוגרים.
3. כל תוספת בניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים הזהים לבנין הקיים, דהיינו התאמה לסוג הגג ופרטיו, סוג גוון ופרטי אבן, פתחים, סורגים וכו'.

**יב. גדרות ושערים לשימור :**

הגדרות והשערים המסומנים בתשריט בקו אדום הם גדרות ושערים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות : לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהי בהם.

**יג. עצים לשימור :**

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
2. מודגש בזאת כי לא תעשה כל פעולה של חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה במרחק הקטן מ- 3.5 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מחלקת גנות הכולל בין היתר : ציון העצים לשימור, פירוט כל העצים המיועדים לנטיעה, תכנון מערכת השקיה וכדומה, הכל כדרישת מח' הגנות. מודגש בזאת כי ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית, בתיאום ובפיקוח מח' הגנות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות בנקאית במחלקת גנות כפי שיקבע לעת היתר בניה לשם הבטחת שימור העצים, ביצוע הפיצוי הנופי, ביצוע הנטיעות החלופיות. על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

#### י.ד. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין :

1. הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבנין הקיים.
2. סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, חמי או מטבה). הבניה באבן נסורה ללא סיתות אסורה.
3. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
4. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
7. הגדר תיבנה מאבן בשני צידיה ומ- 5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה, חמי או תלטיש).
8. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
9. לא תותר סגירת מרפסת אלא במתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.
10. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
11. מסתורי הכביסה יהיו מעץ או מתכת בלבד.
12. כחלק מן הבקשה להיתר בניה יצורפו פרטים בק.מ. 1:20 של פרט קצה הגג, הקיר, הפתח, פרטי פתחים אפייניים (חזית, חתך ותכנית), קצה מעקה אבן קופינג, פרט פינת בנין וכו'.

#### טו. דודים וקולטי שמש :

1. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג, אלא קולטים בלבד.
- הדודים יוצבו בחללי הדירות עם משאבות סחרור מתאימות.
2. סביב קולטי השמש יבנה, על גג הבנין, קיר מסתור בנסיגה של 2.0 מ לפחות ממעקה גג הקומה העליונה כמפורט בנספח מס' 1.

#### טז. מזגנים :

- לא תותר התקנת מזגנים על קירות הבנינים. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבנין, עם צנרת פנימית מתאימה.

#### יז. הערה :

כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3137 ולא שונו בתכנית מק/13251 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

## 4.2 דרכים\*

- א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
  - ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- \* דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית מבטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	ימני	קדמי	מתחת						מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	שטחי בניה סה"כ			
כמסומן בתשריט			1	5	+18.80 גובה הבנין לא כולל המדרגות וכמפורט בנספח 1'	14	14	+38.25%		3137	שרות	עיקרי שירות	851	1	מגורים

הערה: מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספח מס' 1 מבוסס על זכויות הבניה המאושרות בשטח (תכנית 3137, התקפה), בתוספת זכויות בניה שניתן היה לקבל בהקלה עפ"י סעיף 147 לחוק התכנון והבניה וכמותו בתכנית 3137.

## 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, ה'תשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

### 6.3 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) ה'תש"ל - 1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם.

### 6.4 הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

### 6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) ה'ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.6 גדר להריסה

קטעי הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

### 6.7 רשות העתיקות

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע התכנית: עד שנתים.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.3.2011		ירושלים	30967	ציון ברוך	מגיש התוכנית
30.3.2011		ירושלים	30967	ציון ברוך חברה להשקעות בע"מ 510510639	בעלי עניין בקרקע
30.3.2011	חגית ברוך ליפסקי חגית ברוך ליפסקי אדריכלית 02 6233835	ירושלים	056570864	חגית ברוך ליפסקי	עורך התכנית

שפרעם 3, 94545 י-ם