

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

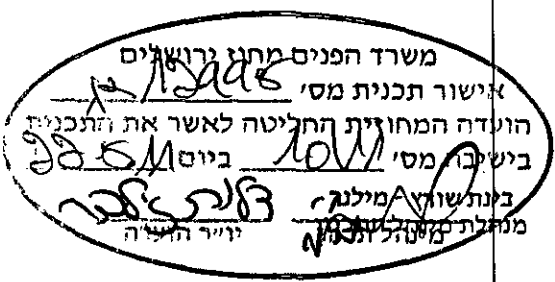
### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12995 א'

שם תוכנית: שימור חזית מבנה קיים והקמת מבנה חדש  
דרך חברון 131, ארנונה

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

### אישורים

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
|   |       |
|  |       |
|   |       |

## דברי הסבר לתוכנית

שימור חזית בניין, גדר בניין מקורי, וגרם מדרגות חיצוני.  
בניית בניין חדש בן 8 קומות ע"ג 4 קומות חניון תת קרקעי ומחסנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

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

|                   |                                 |  |  |
|-------------------|---------------------------------|--|--|
| יפורסם<br>ברשומות | 1.1 שם התוכנית<br>ומספר התוכנית | שם התוכנית   | שימור חזית מבנה קיים והקמת בניין חדש, דרך<br>חברון 131, ארנונה |
|                   |                                 | מספר התוכנית   | 12995 א'   |
|                   | 1.2 שטח התוכנית                 |  | 1141 מ"ר   |
|                   | 1.3 מהדורות                     | שלב  | • מילוי תנאים למתן תוקף  |
|                   |                                 | מספר מהדורה בשלב   | מהדורה 2   |
|                   |                                 | תאריך עדכון המהדורה  | 16.5.2011  |
| יפורסם<br>ברשומות | 1.4 סיווג התוכנית               | סוג התוכנית  | • תוכנית מתאר מקומית   |
|                   |                                 | האם מכילה הוראות<br>של תכנית מפורטת<br>מוסד התכנון המוסמך<br>להפקיד את התוכנית | • כן<br>• ועדה מחוזית  |
|                   |                                 | לפי סעיף בחוק  | • לא רלוונטי   |
|                   |                                 | היתרים או הרשאות   | • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או<br>הרשאות.               |
|                   |                                 | סוג איחוד<br>וחלוקה  | • ללא איחוד וחלוקה.  |
|                   |                                 | האם כוללת הוראות<br>לענין תכנון תלת מימדי                                      | • לא   |

**1.5 מקום התוכנית**

|       |                         |   |   |
|-------|-------------------------|---|---|
| 1.5.1 | נתונים כלליים           | מרחב תכנון מקומי<br>קואורדינטה X<br>קואורדינטה Y                                | ירושלים<br>220-900<br>628-675   |
| 1.5.2 | תיאור מקום              | חלקה הגובלת ברחובות דרך חברון ממערב<br>ושלום יהודה ממזרח, שכונת ארנונה, ירושלים |   |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית  | רשות מקומית   | ירושלים   |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | התייחסות לתחום הרשות<br>נפה<br>יישוב<br>שכונה<br>רחוב<br>מספר בית               | • חלק מתחום הרשות<br>ירושלים<br>ירושלים<br>ארנונה<br>דרך חברון<br>131 |

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30116    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | 106                 | לא רלוונטי        |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש   | מספר גוש ישן |
|------------|--------------|
| לא רלוונטי |              |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלוונטי  |                  |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|            |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית<br>מאושרת | סוג יחס  | הערה ליחס   | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | תאריך       |
|-----------------------|----------|---|--------------------------|-------------|
| 3442                  | • שינוי  | תכנית זו משנה את הוראות<br>כל תכניות המתאר המקומיות<br>והמפורטות החלות בתחום<br>התכנון המקומי ירושלים | 3661                     | 1989-התשמ"ט |
| 5166 ב'               | • כפיפות | תכנית זו כפופה לכל הוראות<br>כל תב"ע 5166 ב'  |                          | 2003-התשס"ג |
| 62                    | • ביטול  | תכנית זו מבטלת את כל<br>הוראות כל תכנית המתאר 62  |                          | 1962-התשכ"ב |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך                | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ      | תחולה       | סוג המסמך            |
|--------------|-------------|---------------------------|-------------------|---------------|-------------|------------|-------------|----------------------|
|              | ועדה מחוזית | בר, שיפמן נתן<br>אדריכלים | 2.1.11            | 1             | לא רלבנטי   | 1:100      | מחייב חלקית | נספח בינוי*          |
|              | ועדה מחוזית | בר, שיפמן נתן<br>אדריכלים | 6.12.10           | 1             | לא רלבנטי   | 1:100      | מנחה        | נספח תנועה<br>וחנייה |
|              | ועדה מחוזית | בר, שיפמן נתן<br>אדריכלים | 2.1.11            | 9 (עמודים)    | לא רלבנטי   | לא רלוונטי | מחייב       | נספח עצים            |
|              | ועדה מחוזית | בר, שיפמן נתן<br>אדריכלים | 30.05.11          | לא רלוונטי    | 16          | לא רלוונטי | מחייב       | הוראות<br>התוכנית    |
|              | ועדה מחוזית | בר, שיפמן נתן<br>אדריכלים | 2.1.11            | 1             | לא רלבנטי   | 1:250      | מחייב       | תשריט<br>התוכנית     |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\*נספח הבינוי מחייב לגבי קווי הבניין, דרוג הבניה, האלמנטים לשימור ויחיד

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

| 1.8.1 מגיש התוכנית |       |            |        |            |              |           |  |             |           |                |              |
|--------------------|-------|------------|--------|------------|--------------|-----------|--|-------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש/ חלקה(י)       | דוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת        | מס' תאגיד | שם האגיד/ שם האגיד/ שם רשות מקומית       | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|                    |       | 02-6781429 |        | 02-6483808 | היען 10 ג-ים | 510468028 | האלונים ירושלים בע"מ לוי קפיטל גרופ בע"מ | ---         | 53355582  | שמואל לוי      |              |
|                    |       |            |        |            |              | 513566364 |  |             |           |                |              |

### 1.8.2 יזם במועל- לא רלוונטי

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |     |        |       |               |           |                                    |             |           |                |              |       |
|------------------------|-----|--------|-------|---------------|-----------|------------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל                  | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת         | מס' תאגיד | שם האגיד/ שם האגיד/ שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|                        |     |        |       | 131 דרך חברון | ---       | ---                                | ---         | 055051924 | יוסף כהן       |              |       |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו |            |             |            |                    |           |                                    |                |                        |                           |              |            |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|-----------|------------------------------------|----------------|------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| דוא"ל                               | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת              | מס' תאגיד | שם האגיד/ שם האגיד/ שם רשות מקומית | מספר רישיון    | מספר זהות              | שם פרטי ומשפחה            | מקצוע / תואר | עורך ראשי  |
| info@ybgnsa.com                     | 02-6740674 | 050-7717949 | 02-6740674 | 16 דרך בית לחם     | 540233608 | בר, שיפמן-נתן ושות' אדריכלים       | 38535<br>88904 | 055342661<br>059294652 | יובל בר<br>גלית שיפמן-נתן | אדריכל       |            |
| ek_roads@netvision.net.il           | 02-5328814 | ---         | 02-5328814 | 14 הרטום           | ---       | אייל-הנדסת כלישים ותנועת בע"מ      | 88003          | ---                    | אייל קראוס                | מהנדס אזרחי  | יועץ תנועה |
| murch@bezeqint.net                  | ---        | 054-389292  | 08-8551173 | העמאות 16/35 אשדוד | ---       | ---                                | 959            | ---                    | אלכס מורטוב               | מודד מוסמך   | מודד       |

**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 |
|------------|------------|
| לא רלוונטי |            |

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**

שימור חזית מבנה קיים ובניית בניין למגורים עם חניון ומחסנים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד'
- קביעת שטחי הבניה לסך של 7080 מ"ר מתוכם 3013 מ"ר עיקרי ו-4067 מ"ר שירות
- קביעת קווי בניין חדשים
- קביעת מספר הקומות ל-8 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות
- קביעת הוראות לשימור
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, שימור והעתקה
- קביעת הוראות בגין מרפסות זיזיות
- קביעת הוראות בגין מבנה /גדר/ מדרגות להריסה
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- קביעת תנאים למתן היתר בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.141 |
|-------------------------|-------|

| הערות          | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למוצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|----------------|-------------------|-------|--------------------------|-----------|----------|----------------|
|                | מתארי             | מפורט |                          |           |          |                |
| מצב מאושר ע"פ  | -                 | 3,013 | 2,663.5+                 | 349.05    | מ"ר      | מגורים         |
| היתר מס' 97/40 | -                 | 32    | 28+                      | 4         | מס' יחיד |                |

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.





## 4 יעודי קרקע ושימושים

| שם ייעוד: מגורים ד' | 4.1          |
|---------------------|--------------|
| <b>שימושים</b>      | <b>4.1.1</b> |
| מגורים              | א.           |
| <b>הוראות</b>       | <b>4.1.2</b> |
| א.                  | א.           |
| ב.                  | ב.           |
| ג.                  | ג.           |
| ד.                  | ד.           |
| ה.                  | ה.           |
| ו.                  | ו.           |
| ז.                  | ז.           |
| ח.                  | ח.           |
| ט.                  | ט.           |
| א.                  | ה.           |
| ב.                  | ה.           |

|   |                       |    |
|---|-----------------------|----|
| כלפי דרך חברון יותרו מרפסות עוקבות זו מעל זו במלואם באופן זיזי, רק מקומה רביעית ממפלס +13.20 ומעלה בתוך תחום קו בניין עילי  |                       |    |
| <p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר</p> <p>ב. פתרון החניה יוגש בצרוף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת גוש החזית המיועדת לשימור ובאופן שישמרו כל החזיתות והאלמנטים המסומנים לשימור ולא פגיעה בהם. במידת הצורך יוצג פתרון חניה אחר בכפוף למהנדס העיר ובאישורו</p>  | חניה                  | ו. |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>   | היטל השבחה            | ז. |
| יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970  | פסולת בניין           | ח. |
| <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישור לכך.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית לשיפוץ ופיתוח המעבר הציבורי מצפון לחלקה, תנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע הפיתוח לשביעות רצון אגף שפ"ע.</p> <p>ה. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין היתר לעניין הריסת חלק מהבניין הקיים.</p> <p>ו. בבקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה לבניין קיים, יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל החזיתות הבניין הקיים ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדוייקים.</p> <p>ז. חלה חובה לשיפוץ החזית והאלמנטים לשימור. בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספת בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכדומה.</p> <p>ח. בבקשה להיתר בניה לבניין המיעד לשימור חלקי זה, יצורף תיק תיעוד בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>ט. קבלת המלצה בכתב של "צוות מיקצועי" שיקבע ע"י מהנדס העיר ויכלול את המהנדס או נציגו ואיש מקצוע אחר נוסף לפחות בעל ניסיון וידע בשימור, הקובעת כי ההיתר המבוקש תואם את הוראות התכנית וכי הוא עומד בתנאים שנקבעו בה להוצאת היתר. הצוות המקצועי יכול ויקבע כתנאי להיתר העסקתו של של מפקח שיוודא כי הבנייה בפועל תואמת את ההיתר והוראות השימור. לא יותרו כל שינויים בחזיתות המקוריות כאמור.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת השימור לעניין שימור גוש חזית ושימוש באלמנטים לשימור של הבניין ושילובם</p> | תנאים למתן היתרי בניה | ט. |

|     |                      |   |
|-----|----------------------|---|
|     |                      | <p>בבית החדש. יתכן ויקבעו אלמנטים נוספים מתוך הבניין.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר בניה עבור: העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם ובהתאם למסומן בתשריט ובניספח העצים.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור עם מהנדב העיר לעניין החזית וקירות התמך כלפי דרך חברון.</p>  |
| ג.  | גדרות                | <p>א. גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.20 מ' כלפי חלקות גובלות וכלפי רח' שלום יהודה. כלפי דרך חברון גובה גדר האבן יהיה עפ"י גובה הגדר לשימור.</p> <p>ב. על גדר זו ניתן להתקין גדר לא אטומה/גדר מרושתת/גדר מסורגת</p>   |
| יא. | רשות העתיקות         | <p>על פי 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.</p>   |
| יב. | חפירות               | <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>  |
| יג. | שמירה על עצים בוגרים | <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר עפ"י כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לכל העצים המסומנים בתשריט ובניספח העצים במחלקת גננות.</p> <p>ה. תיזמון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום המקצועי המאושר לפרויקט. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ו. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 10 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח אגרונום.</p> <p>ז. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס</p> |
| יד. | סטייה ניכרת          | <p>א. הוראות לעניין שימור שנקבעו בתכנית זו הינם הוראות אדריכליות מחייבות וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. הוראות לעניין דירוג הבניה שנקבעו בתכנית זו הינם הוראות אדריכליות מחייבות וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם הוראות אדריכליות מחייבות וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>   |
| טו. | מי נגר               | <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>   |
| טז. | חיזוק המבנה הקיים    | <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוקו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק</p>  |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> |  |  |
|---|--|--|

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי         | צדדי-<br>שמאלי | קווי בנין (מטר) | מספר קומות |                         | גובה<br>מבנה<br>(מטר)                        | תכנית<br>משטח<br>תא<br>(השטח) | צפיפות<br>לזונם<br>(נטו) | מספר<br>יחיד<br>מספר | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>סה"כ               | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |           | גודל<br>מגרש/<br>מזערי/<br>מרבני<br>(מ"ר) | מס' תא<br>שטח | יערך      |
|---------------|----------------|-----------------|------------|-------------------------|--|-------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------|-----------|---|---------------|-----------|
|               |                |                 | מותרות     | מעל<br>לכניסה<br>הקובעת |  |                               |                          |                      |                                |                                 | שטחי בניה            | שטחי בניה |   |               |           |
| כמסומן בתשריט |                |                 |            |                         |  |                               |                          |                      |                                |                                 |                      |           |   |               |           |
|               |                | 4               | 8          | 2126.4=799.9            | 45%<br>על קרקעי<br>80%<br>תת-קרקעי<br>במלואה | 28                            | 32                       | 355.3<br>(הערות 1)   | 4054                           | 464<br>3026 (תניה)<br>(3) הערות | 213                  | 577       | 2,800                                     | 1             | מגורים ד' |

- (1) 314% לא כולל שטחי שירות וחניה תת קרקעיים.  
 (2) לא כולל קומת יציאה לגג.  
 (3) במידה וידרשו שטחי חנייה נוספים בהתאם לדקן התקף לעת מתן היתר, תותר תוספת שטחים לחנייה תת קרקעית במלואה בלבד. לא תינתן העברה בין שטחי חניה לשטחי שירות אחרים.

הערה 1: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 הערה 2: (א) גזוסטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין הישוב השטח המותר לבנייה, ובלבד ששטח הכולל של כל הגזוסטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.  
 (ב) עלה שטחן של גזוסטרות כל שון על האמור בפסקה (א), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי, המותר לבנייה.  
 (ג) גג בלתי מקורה של קומה בבניין מדרג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא יראו כמרפסת גזוסטרה לעניין תקנה זו.

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב                                   | התנייה    |
|----------|--|-----------|
| 1        | הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים | לא רלבנטי |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|                       |   |                    |
|-----------------------|---|--------------------|
| תאריך: 30.05.11       | שם: שמואל לוי<br>53355582   | מגיש<br>התוכנית    |
| מספר תאגיד: 510468028 | תאגיד/שם רשות מקומית: האלונים ירושלים בע"מ, לוי קפטל גוף בע"מ<br>510468028<br>HA'ALONIM JERUSALEM LTD |                    |
| תאריך: 30.05.11       | שם: יובל בר, גלית שיפמן- נציג   | עורך<br>התוכנית    |
| מספר תאגיד:           | תאגיד: שותפות אדריכלים<br>בר, שיפמן-נתן ושות' אדריכלים<br>#540233608                                  |                    |
| תאריך:                | שם: לא רלוונטי  | זים<br>בפועל       |
| מספר תאגיד:           | תאגיד:  |                    |
| תאריך: 30.05.11       | שם: יוסף כהן<br>055051924   | בעל עניין<br>בקרקע |
| מספר תאגיד:           | תאגיד: חתומה: כהן יוסף  |                    |