

1011 453

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 12631

שם תוכנית: בנין מגורים חדש ברח' הנביאים 22, שכונת מורשה, ירושלים.

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

1. המגרש ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת מורשה (מוסררה) בין רחוב הנביאים לרחוב החומה השלישית בקרבה לצומת של רחוב הנביאים ורחוב חיל ההנדסה (כביש מס' 1).
2. המבנים החדשים הקיימים בסמוך לפרויקט הינם בני 4-5 קומות וגג רעפים.
3. במגרש קיים מבנה היסטורי (מתחילת שנות ה-20) האפייני לבניה בירושלים באותה העת.
4. המבנה מוקף בתוספות בניה שונות (אבן, בטון, פח) ואף חלקו הדרומי הינו תוספת מאוחרת יותר, כמו כן פנים המבנה חולק לשתי קומות.
5. תוכנית זו מציעה:
  - א. על אף שהמבנה לא הוכרז לשימור – התכנית מציעה לשמרו וזאת ע"י הריסת תוספות הבניה השונות שנבנו בצמוד ובפנים המבנה ההיסטורי, כולל שיפוץ התוספת הדרומית ברוח המבנה ההיסטורי.
  - ב. הקמת בנין חדש בהיקף של כ-13 יח"ד מעל לחניון תת-קרקעי לצד המבנה ההיסטורי ומעליו באופן בו ישלים ישתלב ויחשוף את האלמנטים המשומרים.
  - ג. שימור/העתקה ככל הניתן של העצים להעתקה הקיימים בשטח.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

בנין מגורים חדש ברח' הנביאים 22, שכונת מורשה, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

12631

מספר התוכנית

767 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

7 מספר מהדורה בשלב

18/08/2011 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לי"ר

לפי סעיף בחוק

- תוכנית 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 התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 221570 קואורדינטה X  
632400 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב הנביאים, 22 שכונת מורשה, ירושלים, מגרש בנסיגה בין רח' הנביאים לרח' החומה השלישית, לצד רח' יחיא אדהן.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
- שכונה מורשה  
רחוב הנביאים  
מספר בית 22

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30059	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	[8]	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4457	8

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 - תכנית המתאר של ירושלים	• ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית : " תמוז התשי"ט שנה לועזית : 16/07/1959
4457	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4457 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4629	19/03/1998
2902	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2902 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3141	26/12/1984
3544	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3544 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3926	06/10/1991
3108	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3108 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	3297	30/01/1986
5166/ב'	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב' וההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5166/ב' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	6052	21/01/2010
5022	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 וההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5022 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	4847	30/01/2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		הוזנפלד ארנס אדרכלים	18/08/2011	1	--	1:250	מחייב	תשריט התכנית
		הוזנפלד ארנס אדרכלים	18/08/2011	--	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		הוזנפלד ארנס אדרכלים	18/08/2011	1	--	1:200	מנחה שחלק מהנתונים מחייבים*	נספח מס' 1 נספח בינוי

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 מנחה למעט הנתונים המחייבים: קווי הבניין, גובה המבנה, מסי יחיד, מסי הקומות ושטחי הבניה המותרים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6595545		02-6595544	אצל עו"ד אוריאל בראון, רח' נחום חפצדי 5, ירושלים.	תאגיד	רשות מקומית		001564137	הוכברג ראובן	
		02-6595545		02-6595544	אצל עו"ד אוריאל בראון, רח' נחום חפצדי 5, ירושלים.	תאגיד	רשות מקומית		032114704	קרין גבע	
		02-6595545		02-6595544	אצל עו"ד אוריאל בראון, רח' נחום חפצדי 5, ירושלים.	תאגיד	רשות מקומית		112887147	הנרי חיים ראוזמן	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לי"ד

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	02-5318706		02-5318888	רח' יפ"א 216, שערי העיר, ירושלים				מנהל מקרקעי ישראל רשות הפיתוח		בעלים
	02-6595545		02-6595544	אצל עו"ד אוריאל בראון, רח' נחום חפצדי 5, י-ם.			001564137	הוכברג ראובן		חוכר
	02-6595545		02-6595544	אצל עו"ד אוריאל בראון, רח' נחום חפצדי 5, י-ם.			032114704	קרין גבע		חוכר
	02-6595545		02-6595544	אצל עו"ד אוריאל בראון, רח' נחום חפצדי 5, י-ם.			112887147	הנרי חיים ראוזמן		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5631533		02-5666649	רח' דיזס 5 ירושלים		רוזנפלד ארנס אדריכלים	33316	05140844	מנדי רוזנפלד	אדריכל
	02-6797852		02-6793012	רח' הרבנים 9 ירושלים		אלישיב	985		יורם אלישיב	מו"ד מוסמך

**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
לי"ר	

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**

הקמת מבנה מגורים חדש מעל ובצמוד למבנה לשימור לשם יצירת 13 יח"ד ב-5 קומות וחלל גג רעפים מעל חניון תת-קרקעי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג'.
- 2.2.2 שינוי בקווי הבניין.
- 2.2.3 הגדלת מספר הקומות המירבי מעל למפלס הכניסה (0.00) מ-3 קומות ל-5 קומות + חלל גג רעפים.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבנייה המרביים בתא שטח 1 וקביעתם ל- 2331 מ"ר מתוכם 1349 מ"ר שטחים עיקריים ו- 156 מ"ר שטחי שירות – מעל הכניסה הקובעת ו- 151 מ"ר שטחים עיקריים ו- 675 מ"ר שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה, שלבים והתניות לביצוע.
- 2.2.6 קביעת הוראות בגין מבנה/גדר להריסה.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולהעתקה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.767 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר ע"פי תב"ע 4457		1500	+583.10	916.90	מ"ר	מגורים
		13	+11	2 - קיימות	מס' יח"ד	

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.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

מבנה להריסה	עץ לעקירה	עץ להעתקה	מבנה לשימור	זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
001	001	001	001	001	001	מגורים ג'

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

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	
100%	767.0	מגורים ג'	767.0	100%	767.0	אזור מגורים 2 מיוחד
100%	767.0		767.0	100%	767.0	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
<p>א. תותר הקמת מבנה בן 5 קומות ועליית גג בצמוד ומעל מבנה לשימור.</p> <p>ב. לא יותרו פתחים באגף המזרחי הנצמד למבנה לשימור בקטע הפונה לבנין הקיים בחלקה 46.</p> <p>ג. יותרו מרפסות זיזיות בעומק שאינו עולה על 1.5 מטר מקו הבניין, בחזית הדרומית בקומות השלישית והרביעית, ובפינה הצפון מזרחית בחלק הפונה מזרחה בקומות שניה עד רביעית, הכל על פי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ד. פתרון אדריכלי עבור מיקום המזגנים, דודי השמש והקולטים - יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ה. גובה הגדרות הבנויות וקירות התמך, הסמוכות לשביל ציבורי ו/או חניה לא יעלו על גובה של 1.10 מ' מפני מפלס המדרכה, מעל גובה זה תותר רק גדר חיה.</p>	<p>4.1.2.1 הוראות בינוי</p>
<p>א. בהגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	<p>4.1.2.2 עיצוב אדריכלי</p>
<p>א. המבנה המסומן בתשריט בצבע ורוד ובניספח הבינוי בצבע סגול, מיועד לשימור ולא תותר הריסתו.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באפיו האדריכלי ופרטי הבנין המקוריים הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול וסורגים.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. חזיתות הבנין המקורי ישומרו בהקפדה, אלמנטים שאינם מקוריים ישופצו ברוח הבנין המקורי.</p> <p>ה. במידה והקירות החיצוניים של הבנין לשימור נמצאים בחריגה מקוי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p>	<p>4.1.2.3 מבנה לשימור</p>
<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>	<p>4.1.2.4 היטל השבחה</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה, תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה, תאום הבקשה עם חברת החשמל.</p>	<p>4.1.2.5 תנאים למתן היתר בניה</p>

<p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח.</p> <p>ד. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ה. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>ו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המרקעין ובסמוך למרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה בצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; הכל בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהא פתיחת דרך גישה לחניה והשמשתה בהתאם למצב המאושר.</p>		
<p>א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לדרישות החניה לבניין.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, בחניה תת קרקעית.</p> <p>ד. ניתן להתקין מעליות / מכפילי חניה או כל פיתרון טכני אחר בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>	חניה	4.1.2.6
<p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה – יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה – יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. עץ הזית בצידו המערבי של המגרש מיועד להעתקה ויתוכנן לו מקום חילופי בתחום המגרש, באם לא ייקלט ישתל במקומו עץ בוגר שווי"ע.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>	עצים לעקירה/ העתקה	4.1.2.7
<p>המבנים, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בקו צהוב מיועדים להריסה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.</p>	מבנה/גדר להריסה	4.1.2.8
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.</p>	פסולת בניין	4.1.2.9
<p>השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים שתי וערב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המרקעין על ידי מגישי הבקשה ועל</p>	זיקת הנאה	4.1.2.10

<p>חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את האחזקה בשטח על חשבונם בהתאם להוראות העירייה.</p>		
<p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>ב. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>ג. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>ד. גובה המבנה המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>4.1.2.11</p>
<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>	<p>רשות העתיקות</p>	<p>4.1.2.12</p>
<p>יותר לפחות 25% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>חלחול מי נגר</p>	<p>4.1.2.13</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מותרות						מעל לבנייה	שטחי בניה כ"ס	מתחת לבנייה הקובעות	מפלס לבנייה הקובעות			
			2	5 חלל גג רעפים	+15.75	52.9%	17	13	302%	675	151	156	1349	767	001	מגורים ג'

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 \*\* מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה 0.00 = 776.10 ע"פי המסומן בנספח הבינוי.  
 \*\*\* גובה המרזב. מעל גובה זה יותר גג רעפים כ-4 שפועלים של עד 30°.

**6. הוראות נוספות**

לי"ר

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

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית – בתוך 7 שנים ממתן תוקף.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: ראובן הוכברג - אצל עו"ד אוריאל בראון	חתימה:	תאריך: 25-8-11
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם: קרין גבע - אצל עו"ד אוריאל בראון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
מגיש התוכנית	שם: הנרי חיים ראוזמן - אצל עו"ד אוריאל בראון	חתימה:	תאריך: 25-8-11
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: מנדי רוזנפלד	חתימה:	תאריך: 18.8.2011
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל רשות הפיתוח	תאריך:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ראובן הוכברג - אצל עו"ד אוריאל בראון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: קרין גבע - אצל עו"ד אוריאל בראון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: הנרי חיים ראוזמן - אצל עו"ד אוריאל בראון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

אין לנו הותנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה סגורה לאישור רשות התכנון המוסמכת.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל עין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחהם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

9 - -10- 2011

לימין הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ימנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שדבש מאהנו על כיו זכרות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכנה אחרת העומד ל"ו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

ענת ישראלי, ה/תכנון המבוא, סמ"י - מתוו ירושלים