

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' מק/5013 ג'

שם תוכנית: תוספת יח"ד ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות, מתחם קולנוע אדיסון, ירושלים

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים -

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
במסגרת מגמות הפיתוח במרכז העיר ועידוד מגמות בניית יח"ד ברות השגה (קטנות יותר), מוגש  
פרויקט זה, המבקש:

א. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא תוספת בשטחי הבניה המאושרים בתכנית 5013 ב' מ' 40  
יח"ד ל-62 יח"ד.

ב. קביעת מיקום חדר טרנספורמציה תת קרקעי.

התכנית אינה משנה את הנחיות השימור כאמור בתכנית 5013 ב' ואינה משנה את מספר  
הקומות מעל ה-0.00.

## רקע תכנוני לתכנית

התכנית המוצעת שמספרה 5013 ג' מהווה שינוי לתכנית מספר 5013 ב', מיעוד של אזור מגורים  
מיוחד לאזור מגורים ד' המשלב מגורים ושטחי ציבור.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.  
בעלים.

שם האדריכל: אלי רכס  
מגיש התכנית: קרית יואל לבנין ופיתוח בע"מ

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת יחיד ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות,  
מתחם קולנוע אדיסון, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מק / 5013 ג'

מספר התוכנית

1.675 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 28.01.2013

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- ק

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- 62 א(א) סעיפים קטנים 4,5,8 , 62 א (ג)

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

220725 קואורדינטה X  
632625 קואורדינטה Y

מתחם בין פינת הרחובות בליליוס וישעיהו לבין רחוב פרס. שטח הידוע כ"מתחם קולנוע אדיסון" לשעבר.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

זכרון משה שכונה רחוב מספר בית בליליוס 1

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30065	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	81	

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
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט  16.07.1959
5013 ב'	כפיפות/שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 5013 ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5013 ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 5790	כו' אדר ב' התשס"ח  02.04.2008

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אלי רכס	28.01.2013	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אלי רכס	28.01.2013	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אלי רכס	28.01.2013	1	לא רלוונטי	1:200	• מנחה	נספח מס' 1 תכנית בינוי ופיתוח
	ועדה מקומית	איל קראוס	28.01.2013	1	לא רלוונטי	1:250	• מנחה	נספח מס' 2 תנועה ותניות
	ועדה מקומית	אלי רכס	28.01.2013	4	לא רלוונטי	1:500	• מנחה	נספח מס' 3 חישוב שטחים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	benskint@aol.com	02-5370455	משה פרידברג 052-7614054	02-5370455	רח' יפו 216, שער הירוק ירושלים	ח.פ. 51-3532135	קרית יואל חברה לבנין ולפיתוח בע"מ				

1.8.2 יזם במועל: לא רלוונטי										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר

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	בעלים
benskint@aol.com	02-5370455	משה פרידברג 052-7614054	02-5370455	רח' יפו 216, שער הירוק ירושלים	ח.פ. 51-3532135	קרית יואל חברה לבנין ולפיתוח בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@reches.org.il	6789818	054-4420959	02-6790144	רח' האומן ירושלים			21848	אלי רכס		
meimad@meimad-sur.co.il	6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68, מרכז אורנים, ירושלים			502	ראובן אלסטר		מורד
ekroads@kraus-eng.co.il	5400433	052-3860113	02-5328814	רח' הרטס 14, הר חוצבים, ירושלים			88003	אילי קראוס		יועץ תנועה ודרכים

**1.9 הגדרות בתוכנית: לא רלוונטי**

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**

תוספת יח"ד ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות, במתחם הידוע "כקולנוע אדיסון" לשעבר, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- 2.2.2 שנוי הבינוי המאושר בשטח עפ"י תכנית 5013 ב' כמפורט להלן:
- שנוי החלוקה הפנימית של קומת המגורים תוך הגדלת יחידות הדיור המירבי מ- 40 יח"ד ל- 62 יח"ד.
  - הקטנת מס' הקומות התת קרקעיות מ- 5 קומות ל- 4 קומות, תוך ביטול קומת חניה/מחסנים אחת.
  - שינוי בגובה הבניה המירבי וקביעתו ל- 28.95 מ' לצורך יציאה לגג הבניין.
  - שינוי במפלס הקומה לשימושים הציבוריים בבניין ובגובהה.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין מירביים בשטח לצורך הוספת מרפסות בעומק שעולה על 1.5 מ'.
- 2.2.4 הגדלת שטחי השירות המירביים המאושרים מעל למפלס ה- 0.00 מ- 999 מ"ר ל- 1,454 מ"ר בגין שינוי בגודל שטחי מרחבים מוגנים דירתיים שעפ"י התקנות, ובשל תוספת יחידות הדיור המבוקשות בתכנית והצורך למגון.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת בנין המגורים.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1.675	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5,920		-	5,920	מ"ר	מגורים
	62		22	40	מסי 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", גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי			
חזית לשימור	001	001	מגורים ד'

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**

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
1,675	מגורים ד'	1,675	אזור מגורים מיוחד

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ד'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים	
<b>ב.</b>	שטחים לשימושים ציבוריים, כמפורט בסעיף 4.1.2 יג' להלן.	
<b>ג.</b>		
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	יותר שינוי בניוני המאושר בשטח, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף להוראות תכנית מס' מק / 5013 ג' זו.	
<b>ב.</b>	מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים, שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים, קומת השימושים הציבוריים, ושטח זיקת ההנאה להולכי רגל.	
<b>ג.</b>	קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום לבנייה עילית ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.	
<b>ד.</b>	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. מודגש בזאת כי תכנית מס' מק/ 5013 ג' זו מגדילה את שטחי השירות בקומות שמעל ה- 0.00 מ- 999 מ"ר ל- 1,454 מ"ר בגין שינוי בגודל שטחי מרחבים מוגנים דירתיים הקבועים בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), (תיקון), התשס"ז – 2007. ובגין תוספת יחידות הדיור המבוקשות בתכנית והצורך למגון.	
<b>ה.</b>	בשינוי לבניוי המאושר עפ"י תכנית 5013 ג', גובה הבניה המירבי ומפלסי הקומות השונים יהיו כמפורט בנספח מס' 1.	
<b>ו.</b>	מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 62 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
<b>ז.</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>4. הקמת קומת השימושים הציבוריים, בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 יג' להלן, מהווה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ol>	סטייה ניכרת
<b>ח.</b>	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב זכוכית ו/או חומר, כך שהחומרים שאינם אבן בחזיתות הבניין יוגבלו ל- 25%. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.	עיצוב אדריכלי
<b>ט.</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> <li>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,</li> </ol>	תנאים למתן היתר בניה בשטח

<p>חתיים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארנות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, 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. 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 ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. ראה סעיף 4.1.2 יג' להלן.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ו' (רישום הערת אזהרה לעניין מספר יחידות דיור), 4.1.2 י" (שטח עם זיקת הנאה), 4.1.2 יב' (חניה), 4.1.2 יג' (1) (הערת אזהרה בגין ייעוד הקומה הציבורית) להלן.</p> <p>6. ייקבע אדריכל שימור לליווי בניית קיר החזית לשימור, כתנאי למתן היתר בניה, ובכפוף לכל האמור בסעיף 4.1.2 יא' להלן.</p> <p>7. השימושים לצרכי ציבור ייקבעו בתיאום עם מח' מדיניות התכנון ומחלקת איכות הסביבה, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומה של הערת אזהרה לפיה שטח העירייה כהגדרתו בסעיף 4.1.2 יג' (4) יוחזר לעיריית ירושלים ולא ניתן יהיה לבצע עיסקה נוגדת לגבי שטח זה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת חות דעת סביבתית, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה, לאחר קביעת השימושים המותרים במרחב זה.</p>		
<p>א. השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. השטח עם זיקת הנאה לציבור כאמור יפותח כחצר פנימית פתוחה ללא קירוי ותשמש כמעבר להולכי רגל וכרחבה לשימוש הציבור. השטח יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח תא שטח מס' 1.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי לא ניתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין המוצע בתכנית אלא לאחר השלמת פיתוח השטח עם זיקת הנאה לציבור, כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>ד. מודגש בזאת כי אחזקת השטח עם זיקת הנאה לציבור תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד.</p> <p>ה. בשטח זה יבוצעו רחבות, שבילים ופיתוח שטח על חשבון מגישי התכנית וכן תותר רחבת חרום לכיבוי אש.</p> <p>ו. שטח זה ימולא באדמת גן בגובה 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעת עצים בוגרים.</p>	שטח עם זיקת הנאה לציבור	י

<p>א. החזית המסומנת בתשריט בצבע אדום היא חזית לשימור.</p> <p>ב. תותר פרוקה והקמתה מחדש כמפורט בנספח. לצורך הפירוק וההקמה מחדש יסומנו וימוספרו אבני החזית טרם פירוקה.</p> <p>ג. יחוייב ניקוי ושיפוץ חזית הבניין כאמור, וסילוקם של חלקי בנין ופרטי אבן שאינם חלק מן המבנה המקורי.</p> <p>ד. כתנאי למתן היתר בניה ימונה אדריכל שימור שיפקח וילווח את בניית קיר החזית לשימור.</p> <p>ה. הוראות לתחזוקת החזית לשימור יקבעו בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. אדריכל שימור שימונה יגיש תיק תיעוד של החזית לשימור אשר יכלול תמונות, שרטוטים ופרטים, לאישורה של ועדת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>2. תיעוד הקיר יבוצע בעזרת סריקת לייזר.</p> <p>3. החזית תשוחזר למצבה המקורי ובתיאום מלא עם יחידת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. כל האבנים שיפורקו מהחזית לשימור ימוספרו ויתועדו.</p> <p>5. על מגיש ההיתר, לשמור את כל האבנים במקום מוסדר עד לבניית הקיר מחדש.</p> <p>ו. החזית לשימור תבנה בשלב בניית מפלסי המגורים אשר יבנו בהינף אחד.</p> <p>ז. סיום הקמת חזית השימור כתנאי למתן טופס 4 למבנים.</p>	חזית לשימור	יא.
<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מסי 001 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של מעלית הרכב והחניון התת-קרקעי לרבות מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	חניה	יב.
<p>1. בתחום הבניינים החדשים במפלס 4.00 (-) יוקם שטח לשימושים ציבוריים עם זיקת הנאה לציבור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 למטרות בית כנסת, חדרי לימוד, ספרייה, שירותי רווחה וקהילה, שירותי בריאות הציבור, מתני"ס ומקווה טהרה ו/או שימושים ציבוריים אחרים, בתיאום עם מחלקת מדיניות תכנון ומחלקת איכות הסביבה (להלן – הקומה הציבורית). תירשם על ייעוד הקומה הציבורית כאמור הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. הקומה הציבורית תנותק לחלוטין מהמגורים (פרט לשימוש בחדרי מדרגות משותפים), והכניסה אליה תופרד מהכניסה למגורים כמסומן בנספח מס' 1.</p> <p>3. שטחי הבניה לקומה הציבורית – ראה סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה. כמו כן יבוצעו מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן התקף לקומה הציבורית כאמור.</p> <p>4. מחצית הקומה הציבורית כמפורט בנספח מספר 1 (להלן – שטח העירייה) יבנה במלואו ובשלמותו לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>5. התכנון והקמתו של שטח העירייה יהא בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו הדירות בבנין.</p>	שטח לשימושים ציבוריים בתוך הבניין	יג.

<p>6. עם השלמת בנייתו של שטח העירייה הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, וזאת יחד עם 3 מקומות חנייה לפי בחירת יזמי התכנית / מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>7. מודגש בזאת כי עלות התכנון וההקמה של שטח העירייה וכן עלות העברתו לבעלות עיריית ירושלים ורישומו על שם העירייה לא תקווז מההשבחה שתיקבע בשטח.</p>		
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	קולטי שמש על הגג	י.ד.
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	גריסת פסולת בנייה ופינויה	ט.ו.
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980.</p>	שילוט	ט.ז.
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	הוראות בנושא חשמל	י.ז.
<p>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.</p>	מתקני תקשורת	י.ח.
<p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול תא השטח, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול תא השטח לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	הצבת מתקני גז	י.ט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צמירות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כלולים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מגורים י"ש	שטח מ"ר	יעוד
	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי							קדמי	מתחת לקומות	מעל לקומות	מתחת לקומות	מעל לקומות	הקובעת			
			4	25.60	46	27	62	670	11,216	3,842	1,120	775	679	4,800	1	1,454	מגורים י"ש
									1,120	-	1,120	775	679	-	1		שימושים ציבוריים
			8						11,216	3,842	1,120	775	679	4,800	1	1,454	סה"כ
כמפורט בתשריט																	

הערות לטבלה:

(\*) 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.

(\*\*) מודגש בזאת כי תכנית מספר מק / 5013 ג' זו מגדילה את שטחי השירות בקומות שמעל מפלס ה-0.00 מ-999 מ"ר ל-1,454 מ"ר בגין שינוי בגודל שטחי מרחבים מוגנים דירתים הקבועים בתקנות ההתנוונות האזרחית (מפרטים לבניית מקלט), (תיקון), התשס"ז 2007. ובגין תוספת יחידות הדיור המבוקשות בתכנית והצורך למגון.

(\*\*\*) שטחי שרות לשימושים הציבוריים במידה וידרשו יהיו כלולים במניין 1,120 מ"ר המופיעים בטבלה.

**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.

**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**

לא רלוונטי



**8. חתימות**

שם: חתימה: תאריך:		מגיש התוכנית קרית יואל חברה לבנין ולפיתוח בע"מ תאגיד/שם רשות מקומית: ח.פ. 513532135
מספר תאגיד: 51-3532135	תאריך:	
שם:אלי רכס חתימה: תאריך:		עורך התוכנית אדריכלים מתכנני ערים בע"מ רחוב האוסטריה 18 תל אביב 6100 תאגיד: 02-6789818 פקס: 02-6790144 ח.פ. 513631002
מספר תאגיד: 51-3532135	תאריך:	
שם: חתימה: תאריך:		יזם בפועל מספר תאגיד:
מספר תאגיד:	תאריך:	
שם: חתימה: תאריך:		בעל עניין בקרקע קרית יואל חברה לבנין ולפיתוח בע"מ ח.פ. 513532135
מספר תאגיד: 51-3532135	תאריך:	
שם: חתימה: תאריך:		בעל עניין בקרקע מספר תאגיד:
מספר תאגיד:	תאריך:	
שם: חתימה: תאריך:		בעל עניין בקרקע מספר תאגיד:
מספר תאגיד:	תאריך:	