



## דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין

מונה הדפסה 13



תכנון זמין

מונה הדפסה 13



תכנון זמין

מונה הדפסה 13

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה  
הרחבת יח"ד ברח' שח"ל 35, גבעת מרדכי, ירושלים.

גוש 30184 חלקה 12.

מטרות התב"ע: תוספת בניה ליח"ד קיימות ושינוי קו בניין.

מבקשים תוספת בניה במפלס 6.12- עבור יח"ד הקיימות במפלס 3.06- ועבור מחסנים חדשים.

תוספת בניה במפלס 3.06- עבור יח"ד במפלס 3.06- תוספת בניה במפלס 0.00+ עבור יח"ד במפלס 0.00+.

תוספת בניה במפלס 3.06+ עבור יח"ד במפלס 3.06+.

לפי היתרי הבניה שהתקבלו בחלקה, נוצלו כל אחוזי הבניה במקום (לפי תב"ע מס' 62 מתאר ירושלים שח"ל במקום. אחוזי בניה 50% - 408.00 מ"ר).

מטרת התכנית: הרחבת יח"ד קיימות וכן תוספת מחסנים חדשים.

בעבר היה ניסיון להגיש תב"ע עבור החלקה הנוכחית (תב"ע מס' 8537). התכנית לא אושרה בגלל שתי סיבות מונה הדפסה 13 עיקריות:

(1) הדיירים ואדריכל לא הצליחו למצוא הוכחות לכך שכל 6 יח"ד בבניין התקבלו במסגרת היתרי בניה.

(2) בחלק מהקומות בתכנית 8537, קונטור הבניין התקרב לגבולות חלקה, מרחק הקטן מ 3 מטר.

יחד עם זאת הוועדה המחוזית ציינה "...כי ניתן יהיה לשקול בחיוב קידומה של תכנית חדשה..."

במקרה של שינויים בתכנון שגרמו לדחיה של תכנית מס' 8537.

אנו הצלחנו למצוא היתר בניה מקורי מס' 11847 שאושר ב 20.04.1959. היתר בניה זה עבור 6 יח"ד.

אנו גם טיפלנו בכל עבירות הבניה בבניין. ישנם חלקים שמסומנים להריסה וחלקם להכשרה בדרך שבה

בכל הקומות אין חריגה מעבר ל 3 מטר מגבול החלקה.

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית החלה במקום הינה 62 מתאר ירושלים, אזור מגורים 5.

בחלקה קיימים היתרים לבניה אשר נבנו בשנים הקודמות, שמספרם:

הבניין ניבנה לפי היתר בניה המקורי מס' 11847 שאושרה ב 20.04.1959.

תוספות בניה עבור בנין יתקבלו לפי היתרי בניה: 78/343.1, 80/204.1, 80/204, 79/595, 78/343.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בחלקה קיים בניין בן 4 קומות (3 קומות מגורים מעל קומת מחסן) ל 6 יח"ד.

בבנין קיימות עבירות בניה, חלקן להריסה ורובן נכללו בשטחים המבוקשים בתב"ע החדשה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הוא חוכר.

5. אחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

הרחבת יח"ד ברח' שח"ל 35, גבעת מרדכי, ירושלים.

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

101-0084376

מספר התכנית

0.816 דונם

**1.2 שטח התכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

**1.3 מהדורות**  
שלב

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218712

קואורדינאטה Y 629866

**1.5.2 תיאור מקום** איזור מגורים בשכ' גבעת מרדכי

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שח"ל	35	

שכונה גבעת מרדכי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
30184	מוסדר	חלק	12	

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022.	4393	2390	22/03/1996



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.			
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דוד בלצקי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוד בלצקי			תשריט מצב מוצע	כן
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	20/08/2013	דוד בלצקי	ועדה מחוזית	20/08/2013	מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה, מס' קומות, הריסה וקווי בניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	04/07/2013	אלסטר ראובן	ועדה מחוזית	02/02/2014		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מנהל תכנון  
הדפסה 13

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
חוכר	סרג'ו ממבר			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	שלמה סומך			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מנהל תכנון  
הדפסה 13

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		dover@jerusalem.m
בעלים			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	21	02-5663137		info@kkl.org.il
חוכר	חנה בניהו			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	חיה מנוחה טוקר			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	נחמן טוקר			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	יוליה טננבאום			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	עמרם לוי			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	שמחה (סימה) לוי			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	אבלין ממבר			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	סרג'ו ממבר			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il
חוכר	גיולי סומך			ירושלים	שח"ל	35	072-2121107		beletsky@012.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
beletsky@012.net.il		072-2121107	35	שח"ל	ירושלים			שלמה סומך	חוכר
beletsky@012.net.il		072-2121107	35	שח"ל (1)	ירושלים			סלם שלום	חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים הועברו לנספח בעלי עניין

(1) כתובת: דרכון: 201345261.

**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	דוד בלצקי	45834		ירושלים	פורת לאה	19	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-r.co.il



תקנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק"). או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת יח"ד ברח' שח"ל 35, גבעת מרדכי, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי עבור:

1. תוספת שטחים במפלס 6.12- עבור הרחבת דירות במפלס 3.06- ועבור מחסנים חדשים.

2. תוספת שטחים במפלסים 3.06-, 0.00+, 3.06+ עבור הרחבת יח"ד הקיימות בקומות אלה.

2.2.3 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת סך השטחים ל 1036.68 מ"ר סה"כ מתוכם 859.98 מ"ר שטח עיקרי ו 176.70 מ"ר שטח שירות.

2.2.5 קביעת מספר יח"ד על 6.

2.2.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה, גדרות ומדרגות.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.816

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ היתרי בניה מאושרים	859.98		+385	474.98	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מזכה הדפסה 13

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 13

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	799	97.92
דרך מאושרת	17	2.08
סה"כ	816	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.69	2.17
מגורים ב'	799.14	97.83
סה"כ	816.83	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> קווי הבניין הינם על פי המסומן בתכנית.
ב	<b>הוראות בינוי</b> בתוספת בניה על גג משותף: 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.
ג	<b>הוראות בינוי</b> שיפוץ חזיתות: הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע במסגרת היתר הבניה מטלות לעניין שיפוץ חזיתות הבניין כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין תשופצנה חזיתות הבניין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיווטים שונים וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.
ד	<b>הריסות ופינויים</b> סימון מהתשריט: <b>להריסה</b> 1. ה גדר/מבנה מדרגות/חריגות בניה המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1__ בצהוב מיועדת להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. 2. חריגות הבניה הפולשת לשצ"פ מצרני השיך לעמק הצבאים יהרסו כתנאי למתן תוקף לתכנית.
ה	<b>סטיה ניכרת</b> 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002 2. מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מסי הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 5. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ב'
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה והמרפסות המערביות תבוצע באבן לקט מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים ובתיאום עם מהנדס העיר. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, במקרה של הסכמת כל הדיירים, ובאישור מהנדס העיר, ניתן לבצע חצי באבן מסותתת בשורות בכל החזיתות יחד, כולל חזיתות קיימות.</p> <p>3. בניית גדר בחזית מערבית לא תעלה על 1.2 מטר. הגדר תחופה באבן ותהיה בתחום החלקה בלבד.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <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>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>הערה: במצב בו ישנו גג שטוח בנוסף לגג הרעפים דודי השמש יוצבו עליו.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בנוסף על האמור לעיל, להלן תנאים למתן היתר:</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום חזיתות וחומרי הבניה בהתייחס לסוג אבן הבניין הקיים עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

4.1	<b>מגורים ב'</b>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידוד שמאל תכנון זמין מונה הדפסה 13	צידוד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 6.12	7.51	6	40.79	129.72	1036.68	128.7	338.86	48	521.12	799.14	1	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(3)	(3)	1	מגורים	מגורים ב'

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

**הערה ברמת הטבלה:**

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 התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) גובה רום הגג.

(2) +2 קומה מובלעת בחלל גג הרעפים.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.  
ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.2 חיזוק מבנים, תמ"א / 38**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הנאים:  
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 בלוי 2008).  
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.3 שמירה על עצים בוגרים**

**סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.  
ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.  
ג. העצים המסומנים לעקירה, יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל פי כל דין, לקבלת חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.  
ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6.4 היטל השבחה**

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**



תכנית מס': 101-0084376 - שם התכנית: הרחבת יח"ד ברח' שח"ל 35, גבעת מרכז, ירושלים.

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

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>שם:</b> סרגיו ממבר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> שלמה סומך שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> בבעלות רשות מקומית שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>שם:</b> חנה בניהו שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> חיה מנוחה טוקר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> נחמן טוקר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> יוליה טננבאום שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	







תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>שם:</b> עמרם לוי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> שמחה (סימה) לוי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

<b>שם:</b> אבלין ממבר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
		חתימה:	

 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: סרגיו ממבר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	כרמל תחנן			
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: גיולי סומך שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	418			
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: שלמה סומך שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	(Signature)			
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	שם: דוד בלצקי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	(Signature)			