

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0117879

דורות ראשונים 7, ירושלים

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
 2016-02-2
נתקבל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום B.A.L.C לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

הבניין נבנה בשנת 1939 או בסמוך לה. הבניין המקורי הקיים הוא בן 3 קומות. בקומת הקרקע שטחי מסחר ובקומות שמעל מגורים. לא נמצאו היתרי בניה המתאימים לבניית הבניין. מתוכננת הריסת החזית האחורית של הבניין לשם הרחבת הקומות הקיימות בהתאם למדיניות עיריית ירושלים כפי שנמסרה ע"י הרפרנטית במחלקה לתכנון עיר בעיריית ירושלים. הבניה המתוכננת: 1. הרחבת הקומות הקיימות. 2. תוספת קומת מחסנים מתחת לפני הקרקע. 3. תוספת גלריה לקומת המסחר. 4. תוספת 3 קומות למגורים תוך חיזוק הבניין ע"י בניית חדר מדרגות חדש ו, פירי למעלית ותוספת מיגון ע"י בניית מרחבים נוגנים קומתיים בקומות החדשות. הבנייה המוצעת תוסיף 6 יח"ד ל-6 יח"ד הקיימות, וסה"כ 12 יח"ד קטנות בבניין בשטחים 30-35 מ"ר ליח"ד. סה"כ מוצעים כ-600 מ"ר שטחים עיקריים וכ-200 מ"ר שטחי שירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דורות ראשונים 7, ירושלים
		מספר התכנית	101-0117879
1.2	שטח התכנית		0.138 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220755 קואורדינאטה X

632154 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, מרכז העיר, רח' דורות ראשונים 7

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דורות ראשונים	7	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	לא מוסדר	חלק	165	234

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/06/1988	2595	3565	תוכנית זו מבטלת את תוכנית א/2513.	ביטול	א/2513 ✓
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166/ב. הוראות תוכנית 5166/ב תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	ב/5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את תוכנית 62	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5022 הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	מוק/5022 א ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהוד כהן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אהוד כהן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	12/11/2014	אהוד כהן		12/11/2015	נספח בינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מסי הקומות, אלמנטים להריסה, מרפסות זיזיות ושימור.	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 250	1	12/11/2014	אהוד כהן		12/11/2014	חישוב שטחים	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		03/05/2015	כהן אהוד		12/11/2015	גליון: 1	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גדליה גינזבורג			אלון שבות	מעלה מיכאל	3	02-9931978	077-5558903	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296224	02-6296714	
בעלים	גדליה גינזבורג			אלון שבות	מעלה מיכאל	3	02-9931978	077-5558903	

(1) כתובת: מחלקת נכסים, ככר ספרא 1, קומה 5, ירושלים.

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	אהוד כהן	39961		תל אביב- יפו	(1)		072-2360222	072-2360333	ehud1551@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	8401		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@mshv.net

(1) כתובת: ת.ד. 53046.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת קומות קיימות, תוספת 3 קומות מעל 3 קומות קיימות וקומה אחת מתחת לפני הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר. מסחר יותר בשתי הקומות הראשונות ויתר הקומות למגורים.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קיימות לשם הרחבת שטחי מסחר קיימים ויח"ד קיימות.
2. קביעת בינוי לתוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים ותוספת קומה מתחת לפני הקרקע, בהתאם לנספח הבנוי.
3. בניית גלריה בקומת המסחר בשטח של כ-34 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי.
4. הגדלת מסי יח"ד בבניין מ-6 יח"ד ל-12 יח"ד.
- ג. הגדלת שטחי הבנייה ל-837 מ"ר, מתוכם כ-507 מ"ר שטח עיקרי ו-330 מ"ר שטחי שירות.
- ד. הגדלת מסי הקומות מ-3 ל-6 קומות מעל פני הקרקע + קומות מחסנים מתחת לפני הקרקע.
- ה. קביעת בינוי לתוספת מעלית בהתאם למסומן בנספח בינוי.
- ו. קביעת קווי בניין חדשים לבנייה.
- ז. קביעת הוראות בגין הריסה בהתאם לנספח הבינוי.
- ח. הוספת מרפסות זיזיות מעל הדרך בהתאם למרפסות בקומות הקיימות.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- י. קביעת הוראות בגין שימור המבנה.
- יא. הוראות בגין שלביות ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.138			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+6	12	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	170	+232	402	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	90	+15	105	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה נוצע מוצע-גובר 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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		42.53	24.79
מגורים ומסחר		129.04	75.21
סה"כ		171.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	דרך עפ"י חוק התכנון והבניה.
א	הוראות
	דרכים
	א. בקומות הנוספות תתאפשר בניית מרפסות וזיז המסומנות בנספח הבינוי ובתשריט בקו בניין עילי מעל הדרך בהתאם לנספח הבינוי ובאופן זהה למרפסות קיימות בקומות הקיימות.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	א. מגורים.
	ב. מסחר בקומות הקרקע ובקומה הראשונה.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר בניית קומת מרתף תת-קרקעת למחסנים בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. תותר תוספת בניה בקומות הקיימות (מפלסים 0.00, +4.70 ו-+8.30) לשם הרחבת שטחי מסחר ויח"ד קיימות, שינוי חלל חדר המדרגות ותוספת מעלית בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 3. תותר בניית גלריה בקומת המסחר בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 4. תותר תוספת 3 קומות (קומה שלישית, רביעית וחמישית) מעל הבניין הקיים (במפלסים +11.90, +14.90, +17.90), לשם הוספת 6 יח"ד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 5. קו הבניין האחורי לא יחרוג מ-2 מטר למועט מרפסות המותרות עד קו בניין של 1.20 מטר. 6. קומת הקרקע תשמש למסחר במלואה. 7. גודל יחידות הדיור החדשות לא יעלה על 45 מ"ר.
ב	חניה
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ג	שימור
	א. לא תותר הריסת בניין לשימור. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למועט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, כתמים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ג. תותר תוספת בניה לבניין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. ד. במידה והקירות החיצוניים של בניין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן המשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם. ה. בבקשה להיתר בניה בבניין המיועד לשימור יצורף תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון לתיק תעוד מפורט. ו. יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין הקיים ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדוייקים. ז. חלה חובה לשיפוץ החזית והאלמנטים לשימור. בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ

4.2	מגורים ומסחר
	<p>החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספות בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכד'. ח. תאום ואישור יחידת השימור: 1. כל תוספות הבניה שאינן חלק מהמבנה המקורי יוסרו. 2. כל המרפסות תהיינה פתוחות. 3. יוסדרו כל התשתיות שבחזית המבנה: חשמל, תקשורת, מ.א. וכו'. 4. התוכניות ההנדסיות. 5. פרטי אבן, מסגרות ו/או אחר בקנ"מ 20:1.</p>
ד	היטל השבחה
	<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם יטל השבחה הנגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	הריסות ופינויים
	<p>חדר המדרגות הקיים יהרס ותחתיו ייבנה חדר מדרגות חדש ו,פירי למעלית כחלק מחיזוק הבניין. תהרס החזית האחורית של הבניין לשם הרחבת הקומות הקיימות כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ו	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה הבניין המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המרבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית ובהוראה 4.2.2 א ו 5 הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002. 4. הוראות השימור כמפורט בסעיף 4.2.2 ג' וכן בסעיף י"א. 5. קן בניין עילי למרפסות בלבד. 6. כל קומת הקרקע תשמש למסחר. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה וללא סייתות - אסורה. 2. בחזית האחורית החדשה יבוצע טיח בהתאם לתקן. תוספת הבניה תבוצע בטיח כדוגמת הקיים. 3. החזיתות המסומנות בקו סגול בתשריט הינן חזיתות מסחריות וחלות עליהן ההוראות הבאות: א. בחזית מסחרית יותרו השימושים כפי שפורטו בתוכנית המתאר לגבי השימושים המותרים באור מגורים ומסחר בקומות המפורטות בסעיף 4.2 לעיל. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ח	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה ליתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	קווי בנין
	<p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום עבור קו בניין תחתי, וקו-</p>

4.2	מגורים ומסחר
	נקודתיים עבור קו בניין עילי למרפסות.
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. אישור יחידת השימור. 2. הסרת כל התשתיות מחזיתות המבנה: חשמל, תקשורת, מזגנים וכו'. 3. ניקוי ותיקון כל חזיתות המבנה. 4. ביצוע כל עבודות/תיקונים של עבודות התשתית כמפורט לעיל בתנאים למתן היתר בניה.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון כל המוגדר לשימור בצבע מלא במסמכי הבקשה להיתר, בתוכנית הפיתוח, בתכניות, בחתכים ובחזיתות כולל אלמנטים אשר יועדו לשימור. 3. קבלת המלצה בכתב של "צוות מקצועי" שייקבע על ידי מהנדס העיר ויכלול את המהנדס או נציגו ואיש מקצוע אחד נוסף לפחות בעל נסיון וידע בשימור, הקובעת כי ההיתר המבוקש תואם את הוראות התוכנית וכי הוא עומד בתנאים שנקבעו בה להוצאת היתר. הצוות המקצועי יכול ויקבע כתנאי להיתר העסקתו של מפקח שיוודא כי הבניה בפועל תואמת את ההיתר והוראות השימור. לא יותרו כל שינויים בחזיתות המקוריות כאמור. 4. תנאי למתן היתר בניה תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך. 5. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביובי ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלוליים), צינורות ביוב ומים ראשים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
יג	<p>חיזוק מבנים, תמ"א 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים צמפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן הישראלי 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 ביוני 2008. 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות</p>

4.2	מגורים ומסחר
יד	<p>לכוחות סממיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה. 5. במבנה לשימור חיזוק המבנה לא יפגע בחזיתות הבניין המיועד לשימור.</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עץ מסוג אילנתה הנסומן בתוכנית מיועד לעקירה. באחריות מגיש הבקשה להוציא רשיון עקירה כחוק במחלקת הגנות.</p> <p>באחריות היוס לטעת 2 עצים חלופיים גודל 8 גובה 4,5 מ'. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם לנערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בנגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ומסחר	מגורים	1	132	402	183	95	87	516	12	21.27 (1)	6	0	0	0	(2)	0
מגורים ומסחר	מסחר	1	132	105	52			119								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו לרבות מרחבים נוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בתוספת מועקה תקני.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גדליה גינזבורג שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 2/2/16 חתימה: גלגה גינזבורג
-------------	---------------------------------------	------	---------------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: 500230008 עיריית ירושלים	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
-----------------	---	-------------------------	---------------

בעל עניין בקרקע	שם: גדליה גינזבורג שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 2/2/16 חתימה: גלגה גינזבורג
-----------------	---------------------------------------	------------	---------------------------------------

עורך התכנית	שם: אהוד כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 26.1.2016 חתימה: יכס/אהוד כהן
-------------	---------------------------------	----------------	---

ת.ד. 53048
תל אביב 61530