

1214664

תכנית מס' 101-0119552 - שם התכנית: הרחבות ותוספת 2 קומות ברח' חכמי לובלין 19, בית ישראל.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

תכנית מס' 101-0119552

הרחבות ותוספת 2 קומות ברח' חכמי לובלין 19, בית ישראל.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מס' תכנית 101-0119552  
תאריך תחילת התכנון 19-10-2015  
מס' תכנית 101-0119552



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 11/03/2015 ללאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין על חלקה 165 בגוש 30087 רח' חכמי לובלין 19, שכי' בית ישראל, ירושלים, התב"ע התקפה הינה תוכנית 4120 משנת 1991, אשר הרחיבה את אחוזי הבנייה המותרים, ושנתה את ייעוד החלקה לאזור מיוחד

- בחלקה קיימים 2 בניינים בעלי 2 קומות וקומת מרתף.

1. שינוי יעוד החלקה ממגורים מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור,
2. העברת דירה מאושרת לקומה ראשונה לקומת קרקע, תוך פיצול יח"ד קיימת ל-2. סה"כ 2 יח"ד קיימות.
3. הרחבת אולם בית הכנסת בקומות קרקע, וראשונה בהתאם לנספח הבינוי.
4. תוספת קומות שלישית ורביעית לשם תוספת אולמות בית הכנסת וחדרי לימוד.

רקע תכנוני לתכנית

לבניין היתר בניה שמספרו: - 94/576 שאישרה את בניית הקומה השניה מעל בית כנסת קיים כיח"ד.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה, לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הבניין,

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

מגיש התוכנית הוא יו"ר עמותת שושנים לדוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

הרחבות ותוספת 2 קומות ברח' חכמי לובלין 19, בית  
ישראל.

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0119552

0.335 דונם

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ליך

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221132

קואורדינטה Y 633122

**1.5.2 תיאור מקום** רח' חכמי לובלין פינת רח' זוננפלד, ופינת רח' אשכנזי, שכונת בית ישראל.

**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 | חכמי לובלין | 19       |       |

שכונה בית ישראל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30086    | לא מוסדר | חלק           |                     | 901               |
| 30087    | לא מוסדר | חלק           | 165                 |                   |

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



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| 3468 ✓            | ביטול   | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3468.  | 3255               |                         | 03/10/1985 |
| 4120 ✓            | ביטול   | תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 4120.  | 3951               | 1012                    | 08/12/1991 |
| 5022 ✓            | כפיפות  | תוכנית זו כפופה להוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.      | 4393               | 2390                    | 22/03/1996 |
| 5166 ב ✓          | כפיפות  | תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית 5166 ב, הוראות תוכנית 5166 ב תחולנה על תוכנית זו. | 6052               | 1593                    | 21/01/2010 |
| 62 ✓              | ביטול   | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62 בתחומה.   | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך            | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך  | נכלל           |
|----------------------|-------------|----------|---------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|--|----------------|
| הוראות התכנית        | מחייב       |          |                     |             | יוסף ספקטור |           |             |  | בהוראות התכנית |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   |                     |             | יוסף ספקטור |           |             | תשריט מצב מוצע גליון: 1  | כן             |
| הוראות בינוי         | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 14/06/2015  | ספקטור יוסף |           | 14/06/2015  | נספח בינוי- נספח מס' 1 מחייב לעניין גובה הבינוי, מס' קומות, תכנית, ומיקום המדרגות הצמודות לחלקה .275 | לא             |
| מצב מאושר            | רקע         | 1: 250   |                     | 15/11/2012  | אלסטר ראובן |           | 15/11/2012  | מצב מאושר 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**



תכנון זמין  
1955

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|---------------------|
|                | פרטי | יצחק שרעבני |               |          | ירושלים | זוננפלד | 46  | 02-5387880 | 02-0000000 | yospector@walla.com |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                  | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|----|---------------|---|---------|---------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |    |               | ישיבת "שושנים<br>לדוד" - ירושלים<br>(ע"ר) | ירושלים | זוננפלד | 46  | 02-5387880 | 02-5000000 |       |



תכנון זמין  
1955

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב       | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------------|-------------|-------------------------|
|                | עורך ראשי | יוסף ספקטור  |               |          | ירושלים | הרב עוזיאל | 34  | 072-2506200 | 072-2506200 | yospector@walla.com     |
| מודד           | מודד      | ראובן אלסטר  | 502           | מימד     | ירושלים | כנפי נשרים | 68  | 02-6522294  | 02-6522294  | meimad@meimad-sur.co.il |
| אדריכל         | אדריכל    | ירחמיאל וויס | 33098         |          | ירושלים | הרב עוזיאל | 34  | 072-2506200 | 072-2506200 |                         |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

1. שינוי ייעוד ממגורים מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. תוספת 2 קומות לשם הרחבת בית כנסת.
3. הרחבת אולמות בית כנסת קיימים בקומות קרקע וראשונה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

- 2.2.1 שינוי ייעוד: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
  - קביעת בינוי להרחבת אולם בית הכנסת בקומות קרקע, וראשונה בהתאם לנספח הבינוי.
  - קביעת בינוי לתוספת קומות שלישית ורביעית לשם תוספת אולמות בית הכנסת וחדרי לימוד, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1290.94 מ"ר (מהם: - 1012.64 מ"ר שטחים עיקריים ו- 278.30 מ"ר שטחי שירות)
- 2.2.5 הגדלת מס' קומות מ- 2 קומות וגג רעפים, ממפלס ה- 0.00 ל- 4 קומות וגג רעפים.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.335



תאריך זמין  
דפוסה 11

| הערות                     | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי        |
|---------------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|-----------------------|
|                           | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                       |
|                           | 1                 |       |                              | 1             | יח"ד | זירות קטנות<br>(יח"ד) |
| עפ"י היתר בניה מס' 94/576 | 830.34            |       | +629.02                      | 201.32        | מ"ר  | מבני ציבור (מ"ר)      |
| מונה                      | 2                 |       |                              | 2             | יח"ד | מגורים (יח"ד)         |
| עפ"י היתר בניה מס' 94/576 | 182.3             |       | -71.5                        | 253.8         | מ"ר  | מגורים (מ"ר)          |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב 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



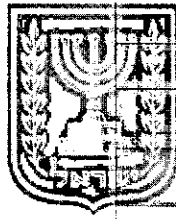
תאריך זמין  
דפוסה 11

| יעוד                           | תאי שטח |
|--------------------------------|---------|
| דרך מאושרת                     | 2       |
| מגורים ומבנים ומוסדות<br>ציבור | 1       |

| סימון בתשריט     | יעוד                        | תאי שטח כפופים |
|------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1              |
| קו בנין עילי     | דרך מאושרת                  | 2              |
| קו בנין עילי     | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים



תאריך זמין  
דפוסה 11

| מצב מאושר    |     |        |
|--------------|-----|--------|
| יעוד         | מ"ר | אחוזים |
| דרך          | 13  | 3.74   |
| מגורים מיוחד | 335 | 96.26  |
| סה"כ         | 348 | 100    |

| מצב מוצע                    |           |              |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד                        | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת                  | 16.69     | 4.74         |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 335.14    | 95.26        |
| סה"כ                        | 351.83    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | דרך   |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>דרכים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>  |
| 4.2   | <b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | <p>- בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק המצוי בקומת הקרקע ובקומת המחסנים של הבניין והיקפו כ- 251 מ"ר, יותר שימוש למגורים בלבד.</p> <p>- בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע כחול המצוי בקומת המחסנים, קרקע וא', ב' ג' של הבניין והיקפו כ- 967 מ"ר, יותר שימוש למוסד ציבורי בלבד.</p>  |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.<br/>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>  |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>  |
| ג     | <p><b>שימור</b></p> <p>א. היתר הבניה יתואם מול מחלקת השימור לעת הפקתו.<br/>ב. החיזוקים לתוספות הבניה יהיו פנימיים בלבד.<br/>ג. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת יוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת כבלים ומזגנים, הסרת חיווטים שונים וכדומה. לא יותרו מערכות חיצוניות וצינורות מחוץ למבנה וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.<br/>ד. יש לנקות ולשקם את חזיתות המבנים ההיסטוריות כולל שיפוץ מרפסת קיימת והריסת התוספות שעליה, הכל בתיאום מחלקת השימור.<br/>ה. פריצת הפתח בחזית רח' זוננפלד וכן שיפועי הגג ופרטיו יתואמו מול מחלקת השימור.<br/>ו. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.<br/>ז. תוגש ערבות בנקאית עבור שמירה על הבנין לשימור הצפוני.</p> |
| ד     | <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התיספת השלישית לחוק. לא</p>  |



תכנון זמין  
מונה תדפסה 11



תכנון זמין  
מונה תדפסה 11



תכנון זמין  
מונה תדפסה 11

| 4.2 | <b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b><br>יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.   |
|-----|--|
| ה   | <b>סטיה ניכרת</b><br>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.<br>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל שינוי מהם לרבות צמצום חצר, יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.<br>3. ההוראה בדבר שלביות הביצוע המפורטת בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.<br>4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.                  |
| ו   | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.  |
| ז   | <b>פסולת בניין</b><br>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.   |
| ח   | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.   |
| ט   | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.<br>3. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת יוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת כבלים ומזגנים, הסרת חיווטים שונים וכדומה. לא יותרו מערכות חיצוניות וצינורות מחוץ למבנה וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.<br>4. ביצוע הטיפול בחצר על פי תכנית הפיתוח של קומת הקרקע יהיה תנאי למתן היתר בניה.<br>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור. |
| י   | <b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b><br>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:<br>1. 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.   |



תנ"ן זמ"ן  
מונה הדפסה 11



תנ"ן זמ"ן  
מונה הדפסה 11



תנ"ן זמ"ן  
מונה הדפסה 11

| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור  | 4.2 |
|--|-----|
| <p>2. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> |     |
| <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 15% 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>  | יא  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



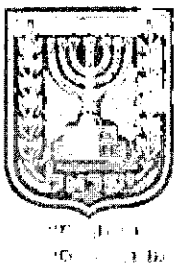
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות            |                |                          |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |        | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש                      | יעוד                                 |
|------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|--------|-----------------------|---------|----------------------------|--------------------------------------|
|                  | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                | מעל הכניסה<br>הקובעת     |                         |   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |        |                       |         |                            |                                      |
|                  | ציד-י-<br>שמאלי       | ציד-י-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי | שרות                 | עיקרי  |                       |         |                            |                                      |
|                  |                       |                |                          |                         |   |              |                         |                                |                       |       |                      |        |                       |         |                            | דרך<br>מאושרת                        |
| (1)              |                       |                |                          |                         |   |              |                         | 967.01                         | 126.67                |       | 10                   | 830.34 | 335                   | 1       | מגורים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                  |                       |                |                          |                         | 2   |              |                         | 323.93                         | 141.63                |       |                      | 182.3  | 335                   | 1       | מגורים                     | מגורים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                  |                       |                | 1                        | (3) 4                   | (2)   |              | 96                      | 385                            | 1290.94               | 268.3 |                      | 10     | 1012.64               | 335     | >סך<br>הכל<                | מגורים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |



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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש               | יעוד                        |
|------------------|---------|---------------------|-----------------------------|
| קדמי             |         |                     | דרך מאושרת                  |
| (1)              | 1       | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|                  | 1       | מגורים              | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|                  |         | <סך הכל>            | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |

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, לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

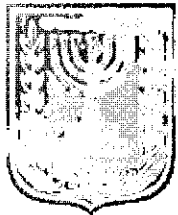
**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) כמפורט בתשריט.

(2) אגף בפינת זוננפלד- חכמי לובלין: גובה מדלפות 10.58 (792.12) רום הגג 13.22 (794.76)

אגף בפינת זוננפלד- אשכנזי: גובה מדלפות 11.40 (792.92) רום הגג 14.88 (793.72).

(3) קומה 4 מובלעת בחלל גג רעפים.



**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב        | התנייה              |
|----------|-----------------|---------------------|
| 1        | הוצאת היתר בניה | אישור מחלקת שימור   |
| 2        | בניה בהינף אחד  | לא תותר בניה בשלבים |

**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישורה



משרד תכנון ומסדה

**8. חתימות**

|                 |                 |                 |           |        |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------|--------|
| מגיש התכנית     | שם:             | יצחק שרעבני     | סוג:      | תאריך: |
|                 | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: | חתימה:    |        |
| בעל עניין בקרקע | שם:             | שם ומספר תאגיד: | סוג:      | תאריך: |
|                 | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: | בעלים     | חתימה: |
| עורך התכנית     | שם:             | יוסף ספקטור     | סוג:      | תאריך: |
|                 | שם ומספר תאגיד: | שם ומספר תאגיד: | עורך ראשי | חתימה: |



**תאגיד:** ישיבת וכולל אברכים  
 ירושלים לדוד - ירושלים  
 חתימה: CHOSHANIM LEDAVID Jerusalem  
 CHOSHANIM LEDAVID Jerusalem  
 ספקטור & כולל אברכים

חתימה: חמיאל ווייס אדריכל  
 מ.ר. 39098

גספ ספקטור  
 ה. אדריכלות מורשה גישות מתוים  
 מ.ר. 023

