

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0106013

הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' ה'לר 1, 3, גבעת מרדכי, ירושלים.

ירושלים

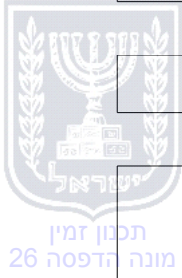
מחוז

ירושלים **מרחב תכנון מקומי**

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שם תוכנית: הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' הדר 1, 3, גבעת מרדכי, ירושלים.
גוש 30183, חלקה 159.
מטרת התב"ע החדשה: הרחבת יח"ד בשני הבניינים. הרחבות הבניה יכללו ככל הניתן (בחזיתות הצפונית והמערבית) תכנון של חדרי ממ"ד. כמו כן מתוכננת קומת מגורים חדשה מעל קומה עליונה קיימת עבור הרחבת יח"ד בקומה עליונה קיימת.
בנוסף לכך, בקומת מרתף, מתוכננת הרחבת שטחי שירות עבור תוספת מחסנים חדשים.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 1413 א' שקיבלה תוקף בתאריך 05.11.1989 ויעוד המגרש - אזור מגורים 1.
הבניינים הקיימים נבנו ע"פ היתרי בניה 72/503 (רח' הדר 1), 72/504 (רח' הדר 3) שקיבלו היתר בשנת 1973.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
בחלקה קיימים שני בניינים בני שמונה קומות מגורים מעל קומת מרתף.
בבניינים קיימות עבירות בניה אשר נכללות בתב"ע המוצעת.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית: חוכרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ותוספת קומה ברח' הלר 1, 3, גבעת מרדכי, ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0106013

שטח התכנית
2.371 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
218512	קואורדינאטה X
630375	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

איזור מגורים ברחוב הדר 1, 3, שכונת גבעת מרדכי, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הדר חיים	1	
ירושלים	הדר חיים	3	

שכונה גבעת מרדכי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30183	מוסדר	חלק	159	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



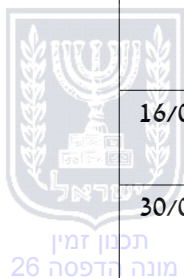
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1413 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 1413 / א ממשיכות לחול.	3713	331	05/11/1989
2855	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2855 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2855 ממשיכות לחול.	4279	1707	29/01/1995
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847		30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/03/2018	אילן אפרת	20/03/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		21/03/2018	אילן אפרת	20/03/2018	1	1: 200	מחייב	טבלת שטחים
לא		21/03/2018	אילן אפרת	20/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
בעלים	פרטי	יעקב זלכה			ירושלים	הלר חיים	1	077-7123031		

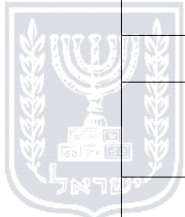
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

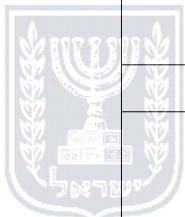
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בעלים			מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318706	02-5318888	
בבעלות רשות מקומית	בעלים			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-0000000		5822933@gmail.com
בעלים	בעלים	גינט אברהם			ירושלים	הלר חיים	3	02-6789289		
בעלים	בעלים	מיכאל אברהם			ירושלים	הלר חיים	3	02-6789289		
בעלים	בעלים	גינט אוסלקה			ירושלים	הלר חיים	1	08-9437183		
בעלים	בעלים	מריאן איזרין ארואס			ירושלים	הלר חיים (1)	1	02-6711003		
בעלים	בעלים	אורלי אמסלם			ירושלים	הלר חיים	1	054-2206215		
בעלים	בעלים	מתתיהו מתי אמסלם			ירושלים	הלר חיים	1	054-2206215		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים	אביטל אסולין			ירושלים	ה'לר חיים	1	054-5664044		
בעלים	בעלים	גלעד אסולין			ירושלים	ה'לר חיים	1	054-4297603		
בעלים	בעלים	ארמנד ארואס			ירושלים	ה'לר חיים (2)	1	052-3322443		
בעלים	בעלים	צבי אשכנזי			ירושלים	ה'לר חיים	3	052-2631538		
בעלים	בעלים	שאול שלוה בוזוקשויילי			ירושלים	ה'לר חיים	3	050-6255209		
בעלים	בעלים	שלומית בוזוקשויילי			ירושלים	ה'לר חיים	3	050-6255209		
בעלים	בעלים	אלכסנדר בלמן			ירושלים	ה'לר חיים	1	02-5793191		
בעלים	בעלים	טובה בלמן			ירושלים	ה'לר חיים	1	02-5793191		
בעלים	בעלים	פאולה גלוזגל			ירושלים	ה'לר חיים	1	02-0000000		
בעלים	בעלים	אמירה - בת אל גרינברג			ירושלים	ה'לר חיים	3	02-6797327		
בעלים	בעלים	זלמן גרינברג			ירושלים	ה'לר חיים	3	02-6797327		
בעלים	בעלים	רחבעם ישראל גרינברג			ירושלים	ה'לר חיים	3	02-6797327		
בעלים	בעלים	ולנטינה דזיצ'קובסקי			ירושלים	ה'לר חיים	1	02-0000000		
בעלים	בעלים	מאיה ויינגר			ירושלים	ה'לר חיים	3	050-6292133		
בעלים	בעלים	יעקב זלכה			ירושלים	ה'לר חיים	1	077-7123031		
בעלים	בעלים	שירלי זלכה			ירושלים	ה'לר חיים	1	077-7123031		
בעלים	בעלים	דניאל חנון			ירושלים	ה'לר חיים	3	054-4867692		

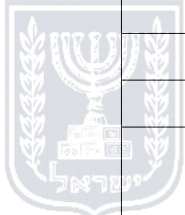


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

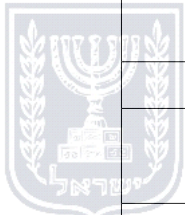


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים	מרים ג'אנה חנון			ירושלים	ה'לר חיים	3	054-4867692		
בעלים	בעלים	אבנר לוי			ירושלים	ה'לר חיים	1	050-5511831		
בעלים	בעלים	יוסף לוי			ירושלים	ה'לר חיים	1	050-5511831		
בעלים	בעלים	סטפן יואל לוי			ירושלים	ה'לר חיים	1	050-5925182		
בעלים	בעלים	עמליה לוי			ירושלים	ה'לר חיים	1	050-5511831		
בעלים	בעלים	קורין אסתר לוי			ירושלים	ה'לר חיים	1	050-5925182		
בעלים	בעלים	רחל לוי			ירושלים	ה'לר חיים	1	08-9437183		
בעלים	בעלים	בוריס מיכנובסקי			ירושלים	ה'לר חיים	1	052-8600742		
בעלים	בעלים	טטיאנה מיכנובסקי			ירושלים	ה'לר חיים	1	052-8600742		
בעלים	בעלים	יעקב סלונים			ירושלים	ה'לר חיים	1	02-6482770		
בעלים	בעלים	נחמה סלונים			ירושלים	ה'לר חיים	1	02-6482770		
בעלים	בעלים	לאוניד סמץ			ירושלים	ה'לר חיים	1	054-7710418		
בעלים	בעלים	דניאל סרבניק			ירושלים	ה'לר חיים	3	02-6786607		
בעלים	בעלים	נעמה סרבניק			ירושלים	ה'לר חיים	3	02-6786607		
בעלים	בעלים	ישראל שלום עטר			ירושלים	ה'לר חיים	3	077-4820084		
בעלים	בעלים	פדות-דבורה עטר			ירושלים	ה'לר חיים	3	077-4820084		
בעלים	בעלים	נורית פורת			ירושלים	ה'לר חיים	3	077-4301344		
בעלים	בעלים	יובל פישר			ירושלים	ה'לר חיים	1	02-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

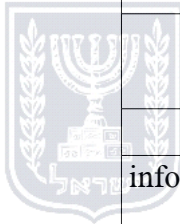


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים	מירב פישר			ירושלים	ה'ר חיים	1	02-0000000		
בעלים	בעלים	פולינה פלם			ירושלים	ה'ר חיים	1	054-7710418		
בעלים	בעלים	ציפורה פרנק			ירושלים	ה'ר חיים	1	054-5835040		tziporahalperin@gmail.com
בעלים	בעלים	יונתן יהושע קנטון			ירושלים	ה'ר חיים	3	02-0000000		
בעלים	בעלים	שושנה קנטון			ירושלים	ה'ר חיים	3	02-0000000		
בעלים	בעלים	לריסה קרבצ'נקו			ירושלים	ה'ר חיים	1	02-6480016		
בעלים	בעלים	איתי שחר רהט			ירושלים	ה'ר חיים	3	03-7225090		
בעלים	בעלים	זולדי רובין			ירושלים	ה'ר חיים	1	02-6788191		
בעלים	בעלים	רחל רובין			ירושלים	ה'ר חיים	1	02-6788191		
בעלים	בעלים	משה רוזנפלד			ירושלים	ה'ר חיים	1	02-6786762		
בעלים	בעלים	שרה רוזנפלד			ירושלים	ה'ר חיים	1	02-6786762		
בעלים	בעלים	מרק רץ			ירושלים	ה'ר חיים	1	02-6480016		
בעלים	בעלים			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת		02-6707411		info@kkf.org.il
חוכר	חוכר	חנה אדלר צידון			ירושלים	ה'ר חיים	3	02-6788349		
חוכר	חוכר	דלית איזנקרפט הינדי			ירושלים	ה'ר חיים	1	02-6426685		
חוכר	חוכר	יוכבד אמיתי			ירושלים	ה'ר חיים	3	077-7801100		

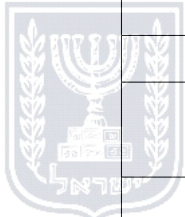


תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	חוכר	יחיאל אמיתי			ירושלים	ה' חיים	3	077-7801100		
חוכר	חוכר	מאיר בן חור			ירושלים	ה' חיים	3	02-6786758		
חוכר	חוכר	שושנה בן חור			ירושלים	ה' חיים	3	02-6786758		
חוכר	חוכר	אסנת בן שחר			ירושלים	ה' חיים	3	058-4820846		
חוכר	חוכר	ארי בן שחר			ירושלים	ה' חיים	3	058-4820846		
חוכר	חוכר	דניאל בן-דור			ירושלים	ה' חיים	3	052-3464942		
חוכר	חוכר	אסתר בן-יהודה			ירושלים	ה' חיים	3	02-6787347		
חוכר	חוכר	נחמן בן-יהודה			ירושלים	ה' חיים	3	02-6787347		
חוכר	חוכר	חביב בן-יחזקאל			ירושלים	ה' חיים	3	052-6146697		
חוכר	חוכר	עשירה בן-יחזקאל			ירושלים	ה' חיים	3	052-6146697		
חוכר	חוכר	אלן-דוד ברמן			ירושלים	ה' חיים (3)	1	052-6465749		
חוכר	חוכר	מרק ברמן			ירושלים	ה' חיים	1	052-6465749		
חוכר	חוכר	ראובן ברמן			ירושלים	ה' חיים (4)	1	052-6465749		
חוכר	חוכר	רוסה ברמן			ירושלים	ה' חיים (5)	1	052-6465749		
חוכר	חוכר	ארנסט גונדרסהיימר			ירושלים	ה' חיים	1	054-3138222		yogund@gmail.com
חוכר	חוכר	נסים דנגור			ירושלים	ה' חיים	3	02-6781484		
חוכר	חוכר	צפורה דנגור			ירושלים	ה' חיים	3	02-6781484		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

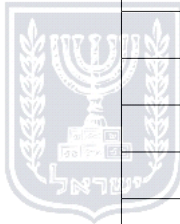


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	חוכר	קרני דר (נתנון)			ירושלים	ה' חיים	3	050-7351240		yb1950@walla.co.il
חוכר	חוכר	אלי הופמן			ירושלים	ה' חיים	1	02-6786466		
חוכר	חוכר	חיה הופמן			ירושלים	ה' חיים	1	02-6786466		
חוכר	חוכר	חנה הופמן			ירושלים	ה' חיים	1	02-6788677		
חוכר	חוכר	חנוך אלכסנדר הופמן			ירושלים	ה' חיים	1	02-6788677		
חוכר	חוכר	איל הינדי			ירושלים	ה' חיים	1	02-6426685		
חוכר	חוכר	פנינה זומר			ירושלים	ה' חיים	1	02-6786370		
חוכר	חוכר	צבי זומר			ירושלים	ה' חיים	1	02-6786370		
חוכר	חוכר	מיכל זמורה			ירושלים	ה' חיים	3	050-8711881		
חוכר	חוכר	אושרת חנוך			ירושלים	ה' חיים	3	02-0000000		
חוכר	חוכר	בנימין חנוך			ירושלים	ה' חיים	3	02-0000000		
חוכר	חוכר	שירה ירון (נתנון)			ירושלים	ה' חיים	3	050-7351240		yb1950@walla.co.il
חוכר	חוכר	אסתר כהן			ירושלים	ה' חיים	1	02-6789159		
חוכר	חוכר	דוד כהן			ירושלים	ה' חיים	1	02-6789159		
חוכר	חוכר	זאב לבל			ירושלים	ה' חיים	1	02-6786295		
חוכר	חוכר	מזל לבל			ירושלים	ה' חיים	1	02-6786295		
חוכר	חוכר	חיים לייכטר			ירושלים	ה' חיים	3	02-6787271		
חוכר	חוכר	שרה לייכטר			ירושלים	ה' חיים	3	02-6787271		
חוכר	חוכר	אסתי אסתר ליפשיץ			ירושלים	ה' חיים	3	054-8021199		
חוכר	חוכר	עודד אלימלך ליפשיץ			ירושלים	ה' חיים	3	054-8021199		
חוכר	חוכר	אורי מלמד			ירושלים	ה' חיים	3	02-6787579		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

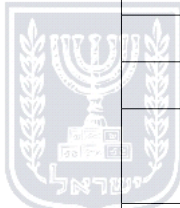


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	חוכר	רנה קלייר מלמד לוי			ירושלים	הלה חיים	3	02-6787579		
חוכר	חוכר	ברוך נסים			ירושלים	הלה חיים	3	050-7456390		
חוכר	חוכר	מרים נסים			ירושלים	הלה חיים	3	050-7456390		
חוכר	חוכר	יונתן נתנון			ירושלים	הלה חיים	3	050-7351240		yb1950@walla.co.il
חוכר	חוכר	מלכה-חיה נתנון			ירושלים	הלה חיים	3	050-7351240		yb1950@walla.co.il
חוכר	חוכר	אדריאנו סבטלו			ירושלים	הלה חיים (6)	1	02-6786445		
חוכר	חוכר	מישל - מיכאל סולטן			ירושלים	הלה חיים	3	02-6788529		kellysultan@gmail.com
חוכר	חוכר	קלי - רחל סולטן			ירושלים	הלה חיים	3	02-6788529		kellysultan@gmail.com
חוכר	חוכר	אברהם סקרון			ירושלים	הלה חיים	3	02-5345010		
חוכר	חוכר	נונא סקרין			ירושלים	הלה חיים	3	02-5345010		
חוכר	חוכר	בלה פופרנו			ירושלים	הלה חיים	1	02-0000000		
חוכר	חוכר	גדעון פרסטר			ירושלים	הלה חיים	3	02-6786176		
חוכר	חוכר	נחמה פרסטר			ירושלים	הלה חיים	3	02-6786176		
חוכר	חוכר	דוד קורסיאן			ירושלים	הלה חיים	3	02-6257590		
חוכר	חוכר	רבקה קורסיאן			ירושלים	הלה חיים	3	02-6257590		
חוכר	חוכר	יעקב קליין			ירושלים	הלה חיים	1	02-6786693		
חוכר	חוכר	ליליאן קליין			ירושלים	הלה חיים	1	02-6786693		
חוכר	חוכר	רחל קרופל			ירושלים	הלה חיים	1	02-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	חוכר	אלי קרקובסקי			ירושלים	ה'ר חיים (7)	1	02-0000000		
חוכר	חוכר	אנה קרקובסקי			ירושלים	ה'ר חיים	1	02-0000000		
חוכר	חוכר	מנחם קרקובסקי			ירושלים	ה'ר חיים	1	02-0000000		
חוכר	חוכר	אליעזר זליג (אשר) רבינוביץ			ירושלים	ה'ר חיים	3	054-6465796		amir.rabinovici@gmail.com
חוכר	חוכר	רוזה רבינוביץ			ירושלים	ה'ר חיים	3	054-6465796		amir.rabinovici@gmail.com

(1) כתובת: דרכון: 00PF65767.

(2) כתובת: דרכון: 01BD67209.

(3) כתובת: דרכון: 034648534.

(4) כתובת: דרכון: 054141832.

(5) כתובת: דרכון: 152546552.

(6) כתובת: דרכון: 546799.

(7) כתובת: דרכון: E 089072.

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	אילן אפרת	8176		ירושלים	שמואל הנגיד	19	02-6734030		5820533@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-r.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	הנדסאי	אהרן חדש	54439		ירושלים	אבינדב	17	02-5820533	02-5402743	5820533@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 יח"ד ותוספת קומה ברח' הדר 1, 3, גבעת מרדכי, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 1 למגורים ד' ולדרך, ומשטח לדרך ו / או טיפול נופי, למגורים ד'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניין שברח' הדר 1 ו 3 כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספת שטחים בקומת מרתף עבור מחסנים, בהתאם נספח הבינוי.
 - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל הקומות הקיימות בבניין לשם הרחבת יחידות הדיור בהן בהתאם לנספח הבינוי, ובהתאם לקיים בשטח.
 - ג. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +22.80 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, במפלס +19.95, בהתאם לנספח הבינוי.
3. הגדלת מספר הקומות מ - 8 קומות מעל קומת מרתף, ל - 9 קומות מעל קומת מרתף.
4. קביעת סך השטחים ל 9152.36 מ"ר סה"כ מתוכם 7576.70 מ"ר שטח עיקרי, 1575.66 מ"ר שטח שירות.
5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים, לתוספת הבניה כאמור.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
8. קביעת הוראות בגין הריסת גדרות ומדרגות.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
10. קביעת הוראות בגין ביטול דרך והרחבת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים די'	1
להריסה	מגורים די'	1
קו בנין עילי	מגורים די'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 1	2,200	92.79
שטח לדרך ו/או לעיצוב נוף	171	7.21
סה"כ	2,371	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	137.4	5.82
דרך מוצעת	22.32	0.95
מגורים די'	2,200	93.23
סה"כ	2,359.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
תותרנה תוספות בניה בבניין שברח' הדר 1, 3, גבעת מרכזי, ירושלים, בהתאם לנספחים מס' 1 ו 2 וכמפורט להלן:	
א. תותר תוספת שטחים בקומת מרתף עבור תוספת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.	
ב. תותרנה תוספות בניה בכל קומות הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח הבינוי, ובהתאם לקיים בשטח.	
ג. תותר תוספת קומה במפלס +22.80 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, במפלס +19.95, בהתאם לנספח הבינוי.	
קווי בנין	ב
קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת, ובקו נקודתיים בצבע אדום למרפסות.	
הוראות בינוי	ג
מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר קומות, גובה הבניין, מספר יח"ד, שטחי הבניה וקווי בניין.	
הוראות בינוי	ד
מס' יחידות דיור:	
מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 63 יחידות דיור.	
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	
הערות לטבלת הזכויות	ה
זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
הריסות ופינויים	ו
סימון מהתשריט: להריסה	
הגדרות/מדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, ועל חשבונם.	
סטיה ניכרת	ז
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. 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.	
3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם	

4.1	מגורים ד'
	<p>לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 לתא שטח מס' 1 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבון הנהנים מתכנית זו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבון הנהנים מתכנית זו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות בסכום שייקבע לעת היתר הבניה ע"י מח' הגננות לשם הבטחת שימורם של העצים המיועדים לשימור בתכנית.</p> <p>5. ראה סעיף ד' לעיל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לאישור מח' הגננות ע"י מבקשי בקשת ההיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט לגבי גינון ונטיעות, עצים לשימור, תכנון מערכת השקיה וכדומה, הכל כדרישת מח' הגננות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה הריסת עבירת הבניה בקומת הקרקע והחזרת הדירה והמקלט למצב המאושר בהיתר, ובכפוף לאישור הג"א, על חשבון מבצעי עבירת הבניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר צמצום מטרדי הבניה בעת הבניה.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מגורים ד'	4.1
הוראות בינוי	יב
<p>העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין באמצעות מדרגות כפי שקיים כיום בבניין.</p>	
חניה	יג
<p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
ניהול מי נגר	יד
<p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא שטח מס' 1. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
חשמל	טו
<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>	
תקשורת	טז
<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>	
הוראות בינוי	יז
<p>הצבת מתקני גז:</p> <p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול תא שטח מס' 1, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>המרחק מגבול תא שטח מס' 1 לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	
זרכים	יח
<p>דרך לביטול:</p> <p>הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
הוראות	4.2.2
זרכים	א
<p>א. תוואי הזרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>	

דרך מאושרת	4.2
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
דרכים א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך.	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
ציד-י- שמאלי (2)	ציד-י- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 9	(1)	28.64	63	53.5	416	9152.36	609.98		965.68	7576.7	2200	1	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים ד'

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בנספח מס' 1.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות בניה	תוספות הבניה תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. כל עמודה בהינף אחד. היתר בניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא שטח מס' 1 לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הוועדה המקומית.
2	תוספת הקומה	תוספת קומת הגג המוצעת לכל בנין תיבנה בהינף אחד לכל בנין, לא תותר בנייתה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.