

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0181933

איחוד חלקות וקביעת קווי בניין ובינוי למגורים, ברחוב יהודה הנשיא 3

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ירושלים  
101-0181933  
22/6/16

## דברי הסבר לתכנית

השטח נשוא התכנית נמצא בלב שכונת קטמון בירושלים, כיום השטח מחולק לשתי חלקות צרות וארוכות שאינן מאפשרות בנייה מיטבית למגורים בשטחן בשל צורתן. לשם כך מוצע איחוד החלקות וכן מוצע שינוי קווי בניין ותוספת קומות התואמים את מדיניות תכנית גוננים החדשה שאושרה כתכנית אב בשכונה.

התכנית מבקשת תוספת שטחי בנייה שניתן היה לקבלן בהליך מתן הקלות בשטח.

התוכנית קובעת בינוי להקמת בניין מגורים בן שבע קומות מעל מפלס ה 0.00 ו 3 קומות מתחת למפלס ה 0.00 עבור 25 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד חלקות וקביעת קווי בניין ובינוי למגורים, ברחוב יהודה הנשיא 3	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0181933	מספר התכנית	
3.513 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219315 קואורדינאטה X

629150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש הנו מגרש פינתי על צומת הרחובות יהודה הנשיא וטוביה בלב שכונת קטמון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יהודה הנשיא	3	
שכונה	קטמון		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	מוסדר	חלק	163-164	165, 167-168

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / ואי 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
25/01/1968	756	1429	תכנית זאת משנה את תכנית 1365 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס. 1365 ממשיכת לחול	שינוי	1365
16/07/1959	1586	687	תכנית זאת משנה את תכנית 62 בנושאים המפורטים בתכנית זאת. יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	62

1.7 מסמכי התכנית								
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס. 1	11/09/2016	מיכל דלה פרגולה	11/09/2016	1		מחייב חלקית	בינוי
כן	נספח מס. 2	11/09/2016	מיכל דלה פרגולה	11/09/2016			מחייב	טבלת שטחים
לא	נספח מס. 3	15/09/2016	ראובן אלסטר	15/09/2016		1:250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		11/09/2016	ראובן אלסטר	11/09/2016		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
עורך דין	אחר	יעקב אמסטר			ירושלים	יפו (1)	216	02-5000077	02-5383733	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: כונס ע"פ צו בית משפט.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שר שלום דוכן			ירושלים	שטרן אברהם	39			
בעלים	לי"ר רשות הפיתוח	לי"ר		ירושלים	יפו		02-6736313		micchal@dlp-arch.com
חוכר			נעדיקא בניה והשקעות בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5000077	02-5400433	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		micchal@dlp-arch.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
meimad@me imad-sur.co.il		02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים		502	ראובן אלסטר	מודד	מודד



## 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

2.1 קביעת הוראות לאיחוד חלקות בהסכמה, שינוי בקווי הבניין המאושרים ותוספת קומות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים א.
- 2.2.2 קביעת הוראות לאיחוד חלקות, בהסכמת הבעלים.
- 2.2.3 קביעת בינוי להקמת בנין מגורים בן 25 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.4 שינוי בקווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים במקומם.
- 2.2.5 הגדלת מספר הקומות המירבי מ 2 קומות ל 7 קומות מעל מפלס ה 0.00 ו 3 קומות מתחת למפלס ה 0.00
- 2.2.6 הגדלת שטחי הבניה בשיעור שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 לחוק.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.513	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,061	1365
מצב מאושר*	מצב	+354	
שינוי (+/-)			
למצב המאושר *			

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים א'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים א'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 5	3,221	91.68
שטח לבנייני ציבור	292.45	8.32
	3,513.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	292.45	8.42
מגורים א'	3,182.05	91.58

<b>מצב מוצע</b>		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	3,474.5	100

<b>3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית</b>	
סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	1,010.53
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	3,182.12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>להלן הוראות בינוי המתייחסות לבנין נשוא תכנית מס. 181933 זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת בנין מגורים בתחום תא שטח מס. 1 בהתאם למפורט בנספח מס. 1 ו 2 ובתחום קווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובקווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תחתית/ תת קרקעית.</li> <li>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס. 1 הנו מנחה למעט בנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס. יחידות הדיור המירבי, גובה הבנייה המירבי, מס. הקומות המירבי, שטחי הבנייה המירביים וקווי הבנין המירביים.</li> <li>3. מס. הקומות המירבי לא יעלה על 7 קומות מעל מפלס ה 0.00 כמפורט בנספח מס. 1</li> <li>4. מס. יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 25 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</li> <li>5. שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן. יודגש כי תכנית מס. 181933 זו מגדילה את שטחי הבנייה העיקריים בשיעור של 11% (שהנם 354 מ"ר) שניתן לבקשו כהקלה על פי סעיף 147 לחוק, הכל כמותר לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבנייה.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>להלן הוראות בינוי המתייחסות לבניה עתידית ביתרת תא שטח 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בנייה ביתרת שטח תא שטח מס. 1, שבה לא מוצעת בנייה ע"פ תכנית מס. 181933 זו, הוא הפקדה ואישור של תכנית מפורטת. התכנית המפורטת תקבע בין היתר, את מתכונת הבינוי בשטח, את שטחי הבנייה המירביים הנדרשים להקמתו, את מס. הקומות המירבי, את מס. יחידות הדיור המירבי וכדו'.</li> <li>2. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</li> <li>3. מס. יח"ד המירבי יהא, הסכום המתקבל מהחישובים המפורטים להלן:</li> <li>א. מס. יחידות הדיור המירבי ששטחן אינו עולה על 85 מ"ר, יהא התוצאה המתקבלת מחישוב של 30% מסך שטחי הבנייה בשטחים שמעל למפלס הקרקע לחלק ב 85 מ"ר.</li> <li>ב. מס. יחידות הדיור המירבי ששטחן יהא מעל 85 מ"ר, יהא התוצאה המתקבלת מחישוב של 70% מסך שטחי הבנייה, בשטחים שמעל למפלס הקרקע לחלק ב 120 מ"ר.</li> <li>ג. ראה סעיף ד. 4 להלן.</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן, יבוצעו בתחום תא שטח מס. 1 בלבד.</li> <li>2. החנייה תהא על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה בשטח אך לא פחות מהמוצע בתכנית מס. 181933 זו.</li> <li>3. החנייה תהא כמפורט בנספח מס. 1</li> </ol>

	<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
	4. ראה סעיף ו 4. להלן.	
	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומס. הקומות המירבי כמצוין בנספח מס. 1 הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס יחיד המירבי, כמצוין בסעיף 4.1.2 א.4 לעיל, הנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הנם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. המפורט בסעיף 4.1.2 ב.3 לעיל לעניין מס. יחידות הדיור המירבי ולעניין שטח יחידת הדיור המירבי (עד 85 מ"ר ומעל 85 מ"ר) הנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	ד
	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. בנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p> <p>2. לא יותרו מרפסות זיזיות בחזית קדמית. תותרנה מרפסות זיזיות בחזית אחורית ובלבד שתהיינה בתחום קווי הבניין, ותותרנה מרפסות כלואות בין קירות כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>3. לא תותרנה חצרות אנגליות.</p> <p>4. לא יותרו ממד"ים לדירות גן במפלס תת קרקעי.</p> <p>5. תחויב נסיגה בבינוי בקומות חמישית ושישית בשיעור של 2 מ' ביחס לקומה הרביעית בחזיתו הקדמית של הבניין. תחויב נסיגה בבינוי בקומה השביעית בשיעור של 4 מ' ביחס לקומה השישית, בחזיתו הקדמית של הבניין.</p> <p>6. מפלס הכניסה של הבניין יהיה בגובה שלא יעלה על 1.0 מ' ממפלס המדרכה הסמוך.</p> <p>7. בכניסה לבניין תתוכנן רחבה משותפת בגודל שלא יקטן מ 3X6 מ'. ברחבה זו ייבנו ערוגות מוגבהות לגובה ישיבה. בכל ערוגה יינטע עץ ותשתל צמחיה.</p> <p>8. מדרגות הפיתוח ייבנו מאבן אחת שלימה מסותתת בעיבוד מוסמסס. אורך האבן ישתנה ולא תנוצר פוגה רציפה. גובה המדרגה לא יעלה על 15 ס"מ.</p> <p>9. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר כל אחד. לא יותר חיבור מחסן ישירות ליחידת הדיור.</p> <p>10. חדר אשפה ימוקם בקצה תא השטח ובהתאם לדרישות מחלקת תברואה בעיריה. לחדר האשפה תותקן דלת רפרפה ממתכת והפילר ייסגר בעמוד מחופה אבן ברוחב 30 ס"מ לפחות.</p> <p>11. גובה גדר היקפית לבניין לא יעלה על 1.2 מ' בנוי. הגדר תחופה באבן. מעליה תוקם גדר חיה או מעקה מתכת קל או מעץ או שילוב של שניהם ובגובה מירבי של עד 1.05 מ'.</p> <p>12. בכל המרפסות הלא מקורות תותר הקמת פרגולות ובלבד שעיצובן יהיה אחיד בכל הבניין.</p> <p>13. מעקה הגג יהיה בנוי ואטום ויהווה מסתור מלא לכל הציוד והמערכות הטכניות המוצבות בגג. גובה מעקה המסתור לא יעלה על 2 מ' ממפלס הגג.</p> <p>14. יינטעו לפחות 4 עצים בוגרים בתחומי הגינות הפרטיות בנוסף לעצים שיינטעו בשטחים הציבוריים בכניסה לבניין.</p>	ה

4.1	מגורים א'
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק.מ.100:1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום חיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה וכדומה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר 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 מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"צב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרשת לבנין ודרכי הגישה אליה, לאישור המח' להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז ירושלים. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תכנון רחבות היערכות ודרכי גישה לרחבות בכפוף להוראות חוק התכנון והבנייה וכן חדרי מדרגות מוגנים בבניינים גבוהים באופן שיגיעו עד לגג הבניין.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, תכנון מערכות השקיה, עצים לשימור/ לעקירה, פירוט ריצוף, גדרות, מעקות, מפלסי פיתוח וכדו', הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של פיתוח השטח לרבות שיקום מדרכות וכבישים במידה שייפגעו בעת הבנייה ולרבות נטיעת עצים והתקנת מערכת השקיה יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח האגף לשיפור פני העיר, כתנאי למתן טופס 4 או תעודת גמר כלשהיא.</p> <p>7. לא יינתן כל היתר בנייה בשטח תא שטח מס. 1 אלא לאחר הריסה ופינוי של כל הבינוי ויציקות הבטון המסומנים בתשריט להריסה בתחום תא שטח 1 ו 2 ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. הריסת המבנים ופינויים יעשו בתיאום עם המחלקה למבנים מסוכנים ועם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בעיריית ירושלים באופן שלא תהא פגיעה בדיפון ובתמיכה של כביש יהודה הנשיא ובאופן שכל השטחים שבתחום תאי שטח מס. 1 ו 2 שבתכנית יישארו נקיים מבינוי ומפסולת בנייה, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לנגישות</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לתברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי אשפה.</p> <p>10. ראה סעיף 4.1.2 א. 4 לעיל</p> <p>11. ראה סעיף 4.1.2 ב. 1 לעיל.</p> <p>12. ראה סעיף 6.1 להלן</p>

<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<p>13. תנאי למתן היתר בנייה הנו תאום עם המתי' לאיכות הסביבה לענין פינוי חומרי חפירה ופסולת בנין משטח התכנית.</p> <p>14. ראה סעיף 6.2 4 להלן.</p>	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
כמאושר בתכנית 1365	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>כל הוראות תכנית 1365 לגבי שטחים לבנייני ציבור, תמשכנה לחול על תא שטח מס. 2 שבתכנית מס' 181933 זו, ללא שינוי וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. ראה סעיף 4.1.2 ו 7 לעיל וסעיף 6.2 להלן.</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
													עיקרי	שירות	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	7	(2)	25	1933.57	(1)	(1)	(1)	(1)	292.45	2	מבנים ומוסדות ציבור
									(1)	(1)	(1)	(1)	2061.4	1	מגורים א' מגורים
													3221		

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 השטחים שבתחום מעטפת הבנייה, לרבות חנייה תת קרקעית, מרפסות שרות וממד"יים כמפורט בנספח מס. 2 ובכפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992.  
ניתן יהיה להוסיף שטחי חנייה תת קרקעית אם תקן החנייה יחייב זאת.

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

(1) בהתאם למאושר בתכנית 1365.

(2) כמפורט בנספח מס. 1.

(3) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.</p> <p>ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.</p>	
<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס. 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס. 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור כחוק ממחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו ינטעו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, לפחות 14 עצים בוגרים בגודל 9/11 ובגובה 4.5/5.5 מ', בתיאום ובפיקוח אגרונום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה, על ידי נציג מחלקת גנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות, על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 6.2 זה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
<p>הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ראה סעיף 4.1.2 ו' 7 לעיל.</p>	
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הנו 5 שנים

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> 2.11.16 <b>חתימה:</b> יעקב אמסטר, עו"ד כונס נכסים</p>	<p><b>סוג:</b> אחר 540 1/622</p>	<p><b>שם:</b> יעקב אמסטר שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b> בעלים 4.5.14 מ"ק 3551-07</p>	<p><b>שם:</b> שר שלום דוכן שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>שם:</b> ל"ר רשות הפיתוח שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 2.11.16 <b>חתימה:</b> יעקב אמסטר, עו"ד כונס נכסים</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: נעדיקא בניה והשקעות בע"מ 511710170</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 26.11.16 <b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> מיכל דלה פרגולה שם ומספר תאגיד: דלה פרגולה אדריכלים בע"מ</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>

**תוכנית מספר 101-0181933**

התוכנית מפרטת את כלל פרטי התוכנית ואת כלל פרטי המבנה, וכן את כלל פרטי המבנה ואת כלל פרטי המבנה.

**נספח 02 חיצוני סטודיו**

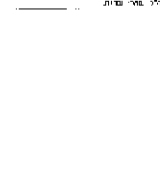
תאריך: 01/01/2007

מספר: 07.05.2006

**קומת מחסנים מקבלים -2.90**

מחלקת: 01-0181933-01

מספר: 01-0181933-01



**קומת מניה מקבלים -6.10**

מחלקת: 01-0181933-01

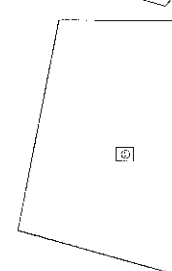
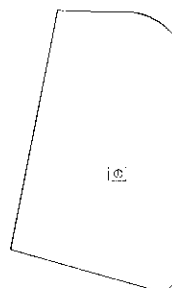
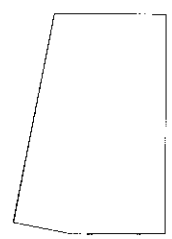
מספר: 01-0181933-01



**קומת מניה מקבלים -9.10**

מחלקת: 01-0181933-01

מספר: 01-0181933-01



**קומת קרקע +0.00**

מחלקת: 01-0181933-01

מספר: 01-0181933-01

**קומת ראשונה +3.25**

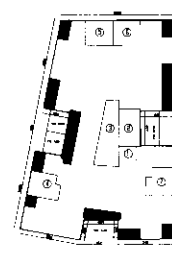
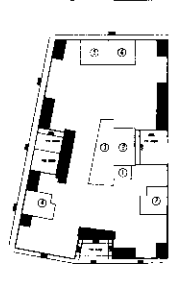
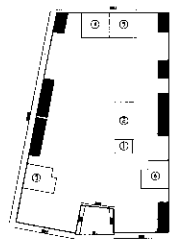
מחלקת: 01-0181933-01

מספר: 01-0181933-01

**קומת מניה +6.50**

מחלקת: 01-0181933-01

מספר: 01-0181933-01



**קומת שנייה +9.75**

מחלקת: 01-0181933-01

מספר: 01-0181933-01

**קומת רביעית +13.00**

מחלקת: 01-0181933-01

מספר: 01-0181933-01

**קומת חמישית +16.25**

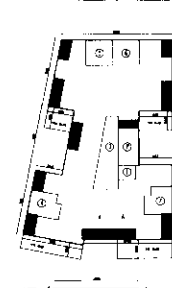
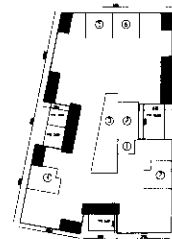
מחלקת: 01-0181933-01

מספר: 01-0181933-01

**קומת שישית +19.50**

מחלקת: 01-0181933-01

מספר: 01-0181933-01



**טבלת נתונים**

מספר קומה	-2.90	-6.10	-9.10	0.00	+3.25	+6.50	+9.75	+13.00	+16.25	+19.50
שטח קומה (מ"ר)	306.144	306.144	306.144	306.144	306.144	306.144	306.144	306.144	306.144	306.144
שטח קומה (מ"ר)	2856.42	2856.42	2856.42	2856.42	2856.42	2856.42	2856.42	2856.42	2856.42	2856.42
שטח קומה (מ"ר)	67.64	118.31	154.34	156.87	159.21	159.21	159.21	159.21	159.21	159.21
שטח קומה (מ"ר)	2988.30	2988.30	2988.30	2988.30	2988.30	2988.30	2988.30	2988.30	2988.30	2988.30
שטח קומה (מ"ר)	1933.57	1933.57	1933.57	1933.57	1933.57	1933.57	1933.57	1933.57	1933.57	1933.57
שטח קומה (מ"ר)	1927.85	1927.85	1927.85	1927.85	1927.85	1927.85	1927.85	1927.85	1927.85	1927.85

התוכנית מפרטת את כלל פרטי התוכנית ואת כלל פרטי המבנה, וכן את כלל פרטי המבנה ואת כלל פרטי המבנה.