

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0299164

בניין מגורים ברחוב דורות ראשונים 5

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

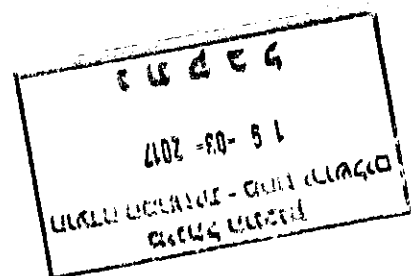
אישורים



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

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.01.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



דברי הסבר לתכנית

תוספת קומות לבניין קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין מגורים ברחוב דורות ראשונים 5

מספר התכנית 101-0299164

1.2 שטח התכנית 0.245 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

220745 קואורדינאטה X

632150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, מרכז העיר, רח' דורות ראשונים 5

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	5	

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	153	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 כחלקות

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166 ✓
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה לתוכנית מק/5022.א. הוראות תוכנית מק/5022.א תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א ✓
16/07/1959		0	תוכנית זו מבטלת את תוכנית 62.	ביטול	מתאר/ 62 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהוד כהן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אהוד כהן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע			03/06/2015	אהוד כהן	03/06/2015		לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100		08/04/2016	אהוד כהן	08/04/2016	נספח בינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מס' הקומות, אלמנטים להריסה, מרפסות זיזיות ושימור.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	03/06/2015	אהוד כהן	03/06/2015		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	סוזאן עו"ד סוזאן מצא/ עו"ד יוסף שחור		נאמני "הקדש ליפשיץ"	ירושלים	(1)	3	02-6255951	02-6515169	mazzasu@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב בן יהודה 3, ירושלים.

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	סוזאן/יוסף עו"ד מצא/עו"ד שחור			ירושלים	בן יהודה	3	02-6255951	02-6515169	mazzasu@gmail.co m

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

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			(1)		052-6146434	072-2360333	ehud1551@za hav.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	8401		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@mshv. net



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, והאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת קומות קיימות, הנמכת מפלס קומת הקרקע לגובה הרחוב ויצירת קשר ישיר בין הרחוב לשטחי המסחר, תוספת 3 קומות מעל 3 קומות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר. המסחר יותר בשתי הקומות הראשונות ויתר הקומות למגורים.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קיימות לשם הרחבת שטחי מסחר קיימים ויחיד קיימות.
2. קביעת בינוי לתוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים והתוספת המבוקשת לפי ס. 1 לעיל ותוספת קומה מתחת לפני הקרקע, בהתאם לנספח הבינוי.
3. בניית גלריה בקומת המסחר בשטח של כ-45 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי.
4. הגדלת מי יחיד בבניין מ-4 יחיד ל-16 יחיד.
- ג. הגדלת שטחי הבניה ל-1580 מ"ר.
- ד. הגדלת מסי הקומות מ-3 ל-6 קומות מעל פני הקרקע + קומת מחסנים מתחת לפני הקרקע וקומת גלריה למסחר בקומת הקרקע.
- ה. קביעת בינוי לתוספת מעלית ובנית ח. מדרגות חדש בהתאם לנספח הבינוי.
- 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 היתר בניה.
- י. קביעת הוראות בגין שימור המבנה.
- יא. הוראות בגין שלביות הביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.245

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		12	+12		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
		16	+12	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 130 מ"ר מרפסות מקורות.		1,015	+675	340	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		225	+45	180	מ"ר	מסחר (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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16.59	6.16
מגורים ומסחר	252.54	93.84
סה"כ	269.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16.59	6.16
מגורים ומסחר	252.54	93.84
סה"כ	269.13	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
185.66	קו בנין



4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מגורים ומסחר</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>א. מגורים. ב. מסחר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.</p>	
<p>4.1.2 תוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית קומת מרתף תת-קרקעית למחסנים בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. תותר העמקת החלק הקדמי של קומת הקרקע הפונה אל הרחוב עד למפלס הרחוב, לשם יצירת קשר ישיר ביים שטח המסחר לרחוב. 3. תותר תוספת בניה בקומות הקיימות (מפלסים +1.26, +4.85, +8.35) לשם הרחבת שטחי מסחר ויחיד קיימות, שינוי חלל חדר המדרגות ותוספת מעלית בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 4. תותר בניית גלריה בקומת המסחר בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 5. תותר תוספת 3 קומות (קומה שלישית, רביעית וחמישית) מעל הבניין הקיים (במפלסים +11.86, +14.96, +18.06), לשם תוספת 12 יחיד, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 6. יינתן פתרון למרחב מוגן קומתי בהתאם לתקנות ועפ"י דרישות פיקוד העורף ובהתאם לעקרונות נספח הבינוי. 7. קו הבניין האחורי לא יחרוג מ-3.64 מ' למעט חדר המדרגות, המותר עד קו בניין של 2.00 מ'. 8. קומת הקרקע תשמש למסחר במלואה. 9. גודל יחידות הדיור החדשות לא יעלה על 45 מ"ר. 	
<p>ב חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	<p>ב</p>
<p>ג שימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסת בניין לשימור. 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 3. תותר תוספת בניה לבניין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. 4. במידה והקירות החיצוניים של בניין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית 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. 5. בבקשה להיתר בניה בבניין המיועד לשימור יצורף תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון לתיק תעוד מפורט. 6. יצורפו צילומים עדכניים של כל חזיתות הבניין הקיים, וכן מדידות של כל חזיתות הבניין הקיים ערוכות בקני"מ 1:100 לרבות גבהים מדוייקים. 7. חלה חובה לשיפוץ החזית והאלמנטים לשימור. בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, יפורטו כל העבודות הנדרשות לשיפוץ החזיתות הקיימות של הבניין לרבות הריסת תוספת בניה, סילוק חיווט קיים, הסדרת צנרת קיימת, ניקוי החזיתות וכד'. 	<p>ג</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>8. תאום ואישור יחידת השימור: א. כל תוספות הבניה שאינן חלק מהמבנה יוסרו. ב. כל המרפסות תהיינה פתוחות. ג. יוסדרו כל התשתיות שבחזית המבנה: חשמל, תקשורת, מ.א. וכו'. ד. התוכניות ההנדסיות. ה. פרטי אבן, מסגרות ו/או אחר בקני"מ 1:20.</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חדר המדרגות הקיים יהרס ותחתיו ייבנה חדר מדרגות חדש, פירי למעלית כחלק מחיזוק הבניין. תהרס החזית האחורית של הבניין לשם הרחבת הקומות הקיימות כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <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 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. קו בניין עילי למרפסות בלבד. 6. כל קומת הקרקע תשמש למסחר בלבד. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002. 7. הבניה תבוצע בהינף אחד. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה וללא סיתות - 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 שימושים מסחריים. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970.</p>
ט	<p>קווי בנין</p>

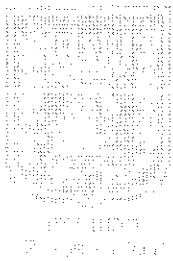
מגורים ומסחר	4.1
<p>קווי הבניים המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום עבור קו בניין תחתי, וקו-נקודתיים בצבע אדום עבור קו בניין עילי.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש.</p>	י
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס 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 שלעבודות התשתית כמפורט לעיל בתנאים למתן היתר בניה.</p>	יא
<p>תנאים למתן היתרי בניה 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 ע"י 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 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 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 סלולריים), 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 ייקבע ע"י הרשות.</p>	יב
<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38 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 מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אתר התנאים הבאים: 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. 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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	יג

<p>מגורים ומסחר</p>	<p>4.1</p>
<p>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה. 4. במבנה לשימור חיזוק המבנה לא יפגע בחזיתות הבניין המיועד לשימור.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים 2 עצים המסומנים בתוכנית מיועדים לשימור.</p>	<p>יד</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך עפ"י חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים בקומות הנוספות תתאפשר בנית מרפסות זיז המסומנות בנספח הבינוי ובתשריט בקו בניין עילי מעל הדרך בהתאם לנספח הבינוי, ובאופן זהה למרפסות קיימות בקומות קיימות.</p>	<p>א</p>



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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	(3)	0	0	6	21.35 (2)	16	81	539	1320 (1)	155		150	1015	245	1	מגורים ומסחר		
								116	260			35	225	245	1	מסחר ומסחר		



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



משרד התכנון והנדסה
מדינת ישראל

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	מגורים	מגורים ומסחר
	1	מסחר	מגורים ומסחר

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 המרביים בתוכנית זו לרבות מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל 130 מ"ר למרפסות..
- (2) בתוספת מעקה תקני.
- (3) בהתאם לנספח הבינוי.



משרד התכנון והנדסה
מדינת ישראל

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 - 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

<p>תאריך: סוזאן מצא, עו"ד חתימה: סוזאן מצא 94624 י-ם 6248558 פקס</p>	<p>סוג: סוזאן עו"ד סוזאן מצא/ עו"ד יוסף שחור</p>	<p>שם: סוזאן עו"ד סוזאן מצא/ עו"ד יוסף שחור</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה: </p>	<p>סוג: בבעלות רשות מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה: </p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: סוזאן/יוסף עו"ד מצא/עו"ד שחור</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה: </p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אהוד כהן</p>	<p>עורך התכנית</p>



יוסף שחור, עו"ד
מ.ר. 20938
רח' כנפי נשרים 13 - ס.
02-6515169 פקס 02-6515160/170

יוסף שחור, עו"ד
מ.ר. 20938
רח' כנפי נשרים 13 - ס.
02-6515169 פקס 02-6515160/170

