

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0406884

תוספת 2 קומות לשם תוספת 10 ברחוב עזרת תורה 28, שכונת סנהדריה

מחוז

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 <u>21.2.17</u> לאשר את התכנית ☐ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר <u>מנהל מינהל התכנון</u>
מנהל מינהל התכנון

ניתן לצפות במסמכי התכנית וברחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
התכנית המוגשת מיועדת לתוספת 2 קומות ע"ג בניין קיים ותוספת 10 יח"ד. תוספת שטחים למסחר ומחסנים.
תכנית זו מוגשת שוב בשינוי מתכנית 101-51573 כך שהורדו 2 יח"ד מתוך גג המוצמד לאחד הבעלים ואשר אינו מעונין להשתתף בתכנית.
בתכנית זו:

א. ניתן פתרון למקומות חניה על פי תכנית 5166ב'.
ב. התכנית מציעה תוספת 2 קומות בלבד לבניינים 1+2 (תואם את תכנית המתאר 2000).

2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תכנית 2748 ויעוד החלקה מגורים 2.
בחלקה הנדונה מצויים 3 בניינים. הבניינים הינם ברחוב עזרת תורה 28 ו-30. התכנית המוגשת הינה תכנית עבור בניין 28 בלבד (בניינים 1-2).
התכנית מציעה תוספת של 10 יח"ד על ה-18 הקיימות במבנים 1-2. תכנית 13949 עבור בנין 30 אושרה לתוספת 2 קומות ויח"ד.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
על פי הרישום בעיריה אין חריגות בניה בחלקה, בפועל קיימות חריגות בניה שחלקן מוכשרות בתכנית זו וחלקן נאטמות+החזרת מצב לפי היתר מאושר.
יחד עם זאת בתכנית המוגשת ברצוננו לאפשר את מיצוי הבינוי לחלקה,

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגיש התכנית הינו בעלים בקרקע ובעלים בגג.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות לשם תוספת 10 יח"ד ברחוב עזרת תורה
28, שכונת סנהדריה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0406884

מספר התכנית

1.971 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

קואורדינאטה X 220408

קואורדינאטה Y 634025

1.5.2 תיאור מקום

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	עזרת תורה	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30080	מוסדר	חלק		283

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2748	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 2748.	2948	2574	28/07/1983
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית 5166 ב' תמשכנה לחול על הוראות תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את ההוראות בתכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית מק/5022 א' תמשכנה לחול.	4847	2432	30/01/2000

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				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:100	1	01/10/2017	אילן אפרת	01/10/2017	חתום להפקדה-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/03/2016	אילן אפרת	10/03/2016	חתום להפקדה-חתום להפקדה	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
דרכון 707038483	פרטי	חיה וינברג			ירושלים	עזרת תורה (1)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כניסה ב'.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם בורשטיין			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	יואל בידרמן			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	איריס בלימי פישר			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	שמחה בן טוב			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	שמעון חיים בן טוב			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	אליעזר שלמה בנדיקט			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	נוראל אורי בצלאל			ירושלים	עזרת תורה (3)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	תמר בצלאל			ירושלים	עזרת תורה (3)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	רוברט ברקוביץ			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	בן ציון גולדברג-ידלר			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	חיים מרדכי בצלאל גולדברג-ידלר			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	ורד גלנדברג			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	רוחמה דגן			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמואל דגן			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	שמואל דדש			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	נפתלי הורוביץ			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	דניאל הלר			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	יהודה אריה וינברג			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	ציפורה וינברג			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	שושנה וינברג			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	אלן וקסמן			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	גולדי וקסמן			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	בתיה שושנה ורשביאק			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	יצחק אייזק ורשביאק			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	חיה פייגה חפץ			ירושלים	עזרת תורה (3)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	יוסף שמעון חפץ			ירושלים	עזרת תורה (3)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	הדסה כספי			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	יעקוב ליס			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	שרה ליס			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	יהודית ליעבר			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	ישראל ליעבר			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	מיטל מצא			ירושלים	עזרת תורה (3)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	שמעון מצא			ירושלים	עזרת תורה (3)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	מקס נויגרשל			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	יצחק שאול ניוביץ			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	מרים ניוביץ			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	נחמיה עקשטיין			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	דורית פאר			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	יחזקאל פאר			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	אהרון פוגל			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	פסיה פרלמן			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צבי פרלמן			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	איזי קלגסבלד			ירושלים	עזרת תורה (3)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	בלומה קלגסבלד			ירושלים	עזרת תורה (3)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	יצחק רוקח			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	עדינה רפאלי			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	עדינה רפאלי			ירושלים	עזרת תורה (2)	28	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	אסתל שטייגער			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	מרק שטייגער			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	רות בוליסה שעיו			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il
בעלים	שלמה שעיו			ירושלים	עזרת תורה (1)	30	02-6221935		h_arc@neto.net.il

(1) כתובת: כניסה ג'.

(2) כתובת: כניסה ב'.

(3) כתובת: כניסה א'.

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	08176		ירושלים	יהודה	14	02-6734030	02-6718199	arc.efrat@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6792012	02-6797852	m-eyle@bezeqint.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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת 2 קומות לשם תוספת 10 יח"ד, תוספת שטחי מסחר ותוספת מרפסות לדירות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות על בניין קיים.
3. קביעת בינוי לתוספת שטחים למסחר.
4. קביעת בינוי לתוספת מרפסות על פי נספח הבינוי.
5. קביעת בינוי לתוספת מכפילי חניה בשטח התכנית.
6. קביעת שטחי הבניה לבניינים 1+2 בהיקף של 4040.06 מ"ר.
7. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-5 קומות מעל קומת מסחר ומחסנים.
8. הגדלת יח"ד מירביים בבניינים 1+2 מ-18 יח"ד ל-28 יח"ד.
9. שינוי קוי בניין וקביעת קוי בניין מירביים.
10. קביעת שימוש מסחרי בחזית הבניינים 1+2 בקומת קרקע (במפלס +0.00).
11. קביעת הוראות בגין פירוק סגירות וסככות להריסה.
12. קביעת הוראות בגין עקירה ושימור עצים בשטח התכנית.
13. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
14. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.971
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	18	+10	28		עבור בנינים 1-2 בלבד.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,699.32	+939.6	2,638.92		עבור בנינים 1-2 בלבד.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	217.44	+59.5	276.94		

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		
מגורים ג'	1		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1	
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1	
חזית מסחרית	מגורים ג'	1	
מבנה להריסה	מגורים ג'	1	
קו בנין עילי	מגורים ג'	1	
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	1,970.67	100
סה"כ	1,970.67	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,970.67	100
סה"כ	1,970.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יותרו הבינויים הבאים : א. שימוש מסחרי בחזית הבינויים 1+2 בקומות קרקע (במפלס +0.00) בלבד. ב. יותר בינוי לתוספת שטחי מסחר במפלס 0.00 כמסומן בנספח. ג. יותר בינוי במפלס + 3.05 להכשרת בניה קיימת. ד. יותר בינוי לתוספת מרפסות על פי נספח הבינוי. ה. יותר בינוי למכפילי חניה בתחום המגרש לתוספת יח"ד. ו. יותר בינוי לתוספת קומה חדשה חלקית (במפלס +12.20), לשם תוספת 5 יח"ד חדשות (2 בבניין 1 ו-3 בבניין 2). ז. יותר בינוי לתוספת קומה חדשה חלקית (במפלס +15.50), לשם תוספת 5 יח"ד חדשות (2 בבניין 1 ו-3 בבניין 2). ח. חזית מסחרית: המסומן בתשריט בקו סגול הינו חזית מסחרית.
ב	הוראות בינוי סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב הם עצים לעקירה. תנאי למתן היתר בניה להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
ג	חניה 1. החניה תהיה באמצעות מכפילי חניה כמסומן בנספח התנועה ועל פי תקן ישראלי. כל החניות שבמתקני החניה יהיו תת קרקעיים וללא בינוי מעל הקרקע. 2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ד	היטל השבחה 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה	הריסות ופינויים באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

4.1	מגורים ג'
ו	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: מבנה להריסה פירוק סגירות והריסת סככות, המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.
ז	סטיה ניכרת 1. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002). 2. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. מספר הקומות המצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 הינם שטחי בניה מירביים. סטיה משטחים אלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. שלביות הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 רבתי הינה הוראה מחייבת. סטיה מהוראה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 7. שיפוץ המרחבים המשותפים כפי שמופיע בסעיף 4.1 (י) 6 הינה הוראה מחייבת. סטיה מהוראה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח	עיצוב אדריכלי 1. תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. הפתחים המוצעים יבנו כדוגמת הפתחים הקיימים. 3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט	קווי בנין קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לתוספת בניה, בקו שתי נקודות בדיו בצבע אדום לתוספת מרפסות ושתי קוים נקודה בדיו בצבע אדום לבניה תת הרקעית.
י	תנאים למתן היתרי בניה בנוסף על האמור בסעיפים הריסות ופינויים, חניה, סטיה ניכרת, להלן התנאים למתן היתרי בניה:

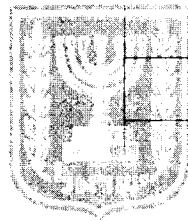
4.1	מגורים ג'
	1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בשטח התכנית. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה שדרוג חדר המדרגות כולו, לובי הכניסה, בתאום עם מהנדס הועדה או מי מטעמו. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית על פי דרישות מחלקת שפ"ע בעריית ירושלים. תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל בהתאם לחו"ד מחלקת שפ"ע. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום החזיתות עם אדריכל העיר. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בנוגע לצורך בשדרוג התשתיות המשותפות של הבניין כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות.
יא	חיזוק מבנים, תמא/ 38 1. 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 2413, ומילוי אחר התנאים הבאים: (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (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). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה
יב	שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט באדום הינם עצים לשימור ולא תותר עקירתם או פגיעה בהם. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית על פי דרישות ובתאום מחלקת

4.1	מגורים ג'
	שפע.
יג	הנחיות מיוחדות כל השטחים הקיימים במבנה זה ללא היתר, לרבות שטחי מסחר ומגורים מיועדים לאטימה.
יד	ניהול מי נגר בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפנייה אליו למי נגר להחדרה, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 4/ב/34 מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	1	1971	2915.86 (1)	1039 (2)	0	85.2 (3)	4040.06 (4)	205 (5)	33	28 (6)	18.8 (7)	6	0	(8)	4 (8)

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



קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (8)	1	מגורים ג'

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

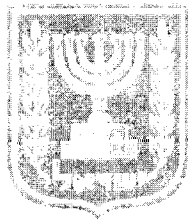
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה, והמיון ביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות החירון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטח מחסנים ומרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לבניינים 1+2 בלבד, מתוכם 276.94 שטחי מסחר..
- (2) לבניינים 1+2 בלבד.
- (3) למכפילי חניה.
- (4) לבניינים 2+1 בלבד.
- (5) אחוזי הבניה מחושבים מתא שטח 1.
- (6) לבניינים 1+2.
- (7) גובה אבסולוטי = 775.85
- (8) מעל גובה זה תותר חנייה חוקן נוכחי למדרגות בלבד ועד לגובה של $+21.80 = 778.85$ בלבד.
כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה על הגג יהיו בהינף אחד לכל בניין בנפרד	לא תותר בניה בשלבים.
2	ביצוע בפועל מכפילי חניה לרבות אמצעי בטיחות נלווים.	בד בבד עם בניית הקומות המוצעות, החל מההיתר הראשון.
3	השלמת ביצוע מכפילי חניה להנחת דעת מהנדס העיר ומחלקת תושיה בעיריית ירושלים.	תנאי למתן טופס 4 ליחידות הדיור החדשות, החל מהראשונות.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה