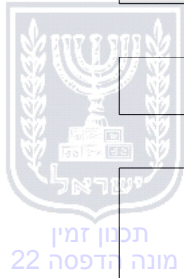


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0229500

תוספת 26 יח"ד וגן ילדים במגדל בית וגן, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בשכונת בית וגן, בפינת רחובות מוצפי ומשה זילברג קיים מתחם מגורים ע"פ תכנית 12087. חלק מהתכנית הוא מגדל בן 87 יח"ד מאושר בהיתר מספר 2012/0339.00. התכנית מבקשת להוסיף 26 יח"ד (סה"כ 113 יח"ד בתכנית) וגן ילדים ע"י פיצול 4 יחידות דיור מאושרות בקומה ל-6 יח"ד במספר מפלסים בבניין וע"י תוספת של 2 יח"ד חדשות במפלס +56.65. כמו כן התכנית מבקשת הקמת גן ילדים עירוני במפלס -6.60. כמו כן התכנית מאפשרת תוספות בנייה לשם הרחבת יחידות דיור מאושרות ע"פ היתר מס' 2012/339.00 במפלס +52.90 והרחבת מרפסות מאושרות במפלסים שונים בבניין. כמו כן התכנית מאפשרת הקמת שטחי מחסנים במפלסים 15.90 ו-12.90. התכנית מתירה תוספת של שטחי בנייה בהיקף של 418 מ"ר בהתאם למותר בסעיף 62 א א 16 לחוק התכנון והבנייה. בשאר הנושאים התכנית כפופה לתכנית 12087. התכנית משנה רק את ההוראות החלות על חלקה 264 בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת 26 יח"ד וגן ילדים במגדל בית וגן, ירושלים

ומספר התכנית

101-0229500

מספר התכנית

2.090 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

219814 קואורדינאטה X

632450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברחוב משה זילברג פינת סלמן מוצפי

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	זילברג משה	ב30	

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30192	מוסדר	חלק	264	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2009	3275	5939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12087 ממשיכות לחול.	שינוי	12087
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	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				נורית אגמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נורית אגמון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200		23/05/2017	מטיאס וייסבאום	23/05/2017	נספח מספר 1	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 200		23/05/2017	מטיאס וייסבאום	23/05/2017	נספח מספר 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/05/2017	יורם אלישיב	23/05/2017		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			נופי בית וגן בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5000442	02-5000765	el26005@ mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		נופי בית וגן בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5000442	02-5000765	el26005@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			נופי בית וגן בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5000442	02-5000765	el26005@gmail.com

**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	נורית אגמון	83823	משרד בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	(1)	176	02-9910367	02-9920261	nurit@ag- br.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797858	m_ely@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	יואל בריידמן	70789	משרד בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה (1)	176	02-9910721	02-9920261	yoel@ag-br.com
אדריכל	אדריכל	מטיאס וייסבאום	121155	משרד בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה (1)	176	02-9910721	02-9920261	matias@ag-br.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	eyal@ekroads.co.il

(1) כתובת: מסילת ציון הר יעלה 176, ת.ד. 176.



משרד תכנון ופיקוח  
מזכ"ל הדפסה 22



משרד תכנון ופיקוח  
מזכ"ל הדפסה 22



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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**

קביעת בינוי לתוספת בנייה למגדל בית וגן לשם תוספת יחידות דיור והרחבת יחידות דיור מאושרות, ולשם תוספת גן ילדים, ברח' משה זילברג, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1. קביעת בינוי לתוספת בנייה למגדל בית וגן בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת יחידות דיור חדשות בבניין ע"י פיצול 4 יח"ד (כמאושר בהיתר מס' 2012/339) ל-6 יח"ד במפלסים שונים בבניין המגורים.

ב. קביעת בינוי לחלוקת חללים כפולים המאושרים במפלס 56.65 (ע"פ היתר 2012/339) לשתי קומות (מפלסים +56.65 ו-+60.25) והקמת 2 יח"ד חדשות.

ג. קביעת בינוי לתוספת בנייה תת קרקעית במפלסים 12.90 ו-15.90 לשם תוספת מחסנים ושטחים טכנים.

ד. קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלס +52.90 לשם הרחבת יחידות דיור בקומה זו.

ה. קביעת בינוי להרחבת מרפסות מאושרות ע"פ היתר 2012/339, בקומות שונות בבניין.

ו. קביעת בינוי להקמת גן ילדים עירוני במפלס -6.60.

2.2.2. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי מ-87 יח"ד ל-113 יח"ד וגן ילדים.

2.2.3. שינוי מספר הקומות המירבי המאושר בתכנית מס' 12087 מ-18 קומות מגורים וקומה טכנית מעל מפלס

הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת ל-19 קומות מגורים וקומה טכנית מעל מפלס הכניסה

הקובעת ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

2.2.4. שינוי גובה הבנייה המירבי עבור גג טכני ל-68.39 מטר

2.2.5. התרת שינויים בשטחי הבנייה המאושרים כמפורט להלן:

1. התרת תוספת של שטחי בנייה עיקריים למגורים בהיקף של 305 מ"ר, בכפוף למותר בסעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבנייה.

2. התרת תוספת של שטחי בנייה עיקריים לגן ילדים עירוני בהיקף של 113 מ"ר, בכפוף למותר בסעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבנייה.

3. התרת ניווד שטחי שירות בהיקף של 205.41 מ"ר, משטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחים שמעל לכניסה הקובעת, בכפוף למותר בסעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבנייה.

4. הקטנת שטחי השרות המאושרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת וקביעתם ל- 5326.31 מ"ר

5. התרת ניווד של שטחים עיקריים בהיקף של 152.82 מ"ר משטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחים

שמתחת לכניסה הקובעת, בכפוף למותר בסעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבנייה.

2.2.6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.09

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

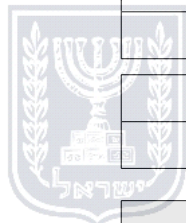
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	113		+113		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	113		+26	87	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	11,305		+305	11,000	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח
מגורים די	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים די	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים די	2,090.88	100
סה"כ	2,090.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים די	2,090.88	100
סה"כ	2,090.88	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

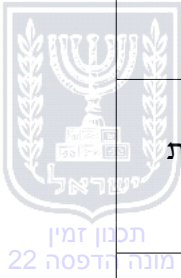
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים בקומות (-2) עד (+18) ושטחי שירות לני"ל בכל הקומות. גן ילדים בקומה (-2)
4.1.2	הוראות הוראות בניוי א
	<p>1. בשינוי לבינוי המאושר בתחום חלקה 264 בגוש 30192, בתכנית מס' 12087 ובהיתר בנייה מס' 2012/339, יהיה הבינוי בשטח זה כמפורט בנספח מס' 1 ו-2 ובכפוף להוראות המפורטות להלן:</p> <p>א. תותר תוספת של יחידות דיור חדשות בבניין ע"י פיצול 4 יח"ד (כמאושר בהיתר מס' 2012/339) ל-6 יח"ד, במספר מפלסים שונים בבניין המגורים.</p> <p>ב. תותר חלוקת חללים כפולים מאושרים במפלס +56.65 (ע"פ היתר מס' 2012/339) לשתי קומות (מפלסים +56.65 ו-+60.25) והקמת 2 יחידות דיור חדשות.</p> <p>ג. תותרנה תוספות בנייה תת קרקעיות במפלסים 12.90 ו-15.90-, לשם תוספת מחסנים ושטחים טכנים.</p> <p>ד. תותרנה תוספות בנייה במפלס +52.90 לשם הרחבת יחידות הדיור בקומה זו.</p> <p>ה. תותר הרחבת מרפסות מאושרות ע"פ היתר בנייה מס' 2012/339, בקומות שונות בבניין.</p> <p>ו. תותר תוספת של גן ילדים עירוני במפלס +6.60 ובכפוף למפורט בסעיף 1.2.4.ב. להלן.</p> <p>2. מודגש בזאת כי הבינוי שבנספחים מס' 1 ו-2 הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר קומות המירבי, מס' הקומות מעל/מתחת למפלס ה-0.00+, גובה הבנייה המירבי, קוי הבניין המירביים, שטחי הבנייה המירביים, שטחי הבנייה מעל/מתחת למפלס ה-0.00 ותכנון הקמת גן הילדים.</p> <p>3. בשינוי למאושר בתכנית 12087 יהיה מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית 113 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה לתוספת יחידות הדיור המבוקשות בתכנית מספר 229500 זו.</p> <p>4. בשינוי למאושר בתכנית מס' 12087, יהא מס' הקומות המירבי 19 קומות + קומה טכנית מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. תוספת הקומה העל קרקעית הינה ללא תוספת גובה בנייה.</p> <p>5. בשינוי למאושר בתכנית 12087 יהא גובה הבנייה מירבי ותכנון גג הבניין כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>6. בשינוי למאושר בתכנית 12087, יהיו שטחי הבנייה כמפורט בסעיף 5 להלן ובנספח מס' 2 השינויים בשטחי הבנייה המבוקשים בתכנית מס' 229500 זו הם כמפורט להלן:</p> <p>א. תותר תוספת של שטחי בנייה עיקריים למגורים בהיקף של 305 מ"ר, בכפוף למותר בסעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. תותר תוספת של שטחי בנייה עיקריים לגן ילדים בהיקף של 113 מ"ר, בכפוף למותר בסעיף 62 א (א) 16 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ג. יותר ניוד שטחי שירות בהיקף של 205.41 מ"ר משטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>לשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת, בכפוף למותר בסעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבנייה. ד. יותר ניוד של שטחים עיקריים בהיקף של 152.82 מ"ר משטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחים שמתחת לכניסה הקובעת, בכפוף למותר בסעיף 62 א (א) 9 לחוק התכנון והבנייה. מודגש בזאת כי ניוד שטחים אלו הינו בנוסף לניוד 838.17 מ"ר עיקרי משטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחים שמתחת לכניסה הקובעת אשר אושר בהיתר מספר 2012/339.00.</p> <p>ה. היקף שטחי השירות בשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקטן וייקבע ל-5326.31 מ"ר.</p> <p>7. קוי הבניין המירביים יהיו כמסומן בשטריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבנייה תחתית/תת קרקעית.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותרנה מרפסות החורגות מקוי הבניין כאמור, למעט 4 מרפסות במפלס 1- שתותר חריגה שלהם מקוי בניין כאמור עד לקו בניין של 4 מ' מגבול תא השטח, הכל כמפורט בנספח מס' 1.</p>
ב	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. בתחום הבניין, במפלס 6.60-, יוקצה, יתוכנן וייבנה גן ילדים עירוני עם חצר תקנית צמודה לו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. שטח הבניה המירבי לגן הילדים לא יפחת מ-128 מ"ר, מתוכם 113 מ"ר שטחים עיקריים ו-15 מ"ר שטחי שירות. שטח חצר גן הילדים לא יקטן מ-150 מ"ר.</p> <p>3. השטחים הציבוריים כאמור ייבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת הבנייה, קירות פנימיים, חיבור תשתיות, צביעה והשלמות גימור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מתוספות הבנייה המבוקשות בתכנית מספר 229500 זו.</p> <p>4. תכנון השטח הציבורי, כאמור, והקמתו, יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים, ולסטנדרט בנייה שלא יפחת מסטנדרט הבנייה שעל פיו ייבנו שאר התוספות בבניין.</p> <p>5. לא יינתן תופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>6. עת השלמת בנייתו של השטח הציבורי כאמור, יועבר השטח הנ"ל לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לאחר מכן תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפיה השטח הציבורי כאמור הועבר לבעלות עיריית ירושלים וחלים עליהם הכללים שבסעיפים 195-196 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>7. הקמת השטחים הציבוריים כאמור תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות שיחתם בין עיריית ירושלים ובין מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה על פי תכנית 229500 זו.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמפורט בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבניין המירביים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבניין (למעט הרשום בסעיף א 7 בהוראות) יחשב כסטייה ניכרת בהתאם</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהא ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה וכמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות תכנית מס' 12087.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמאת הבינוי המאושר בהיתר הבנייה.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>3. גג הבניין יהא כמפורט בנספח מס' 1.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לני"ל.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו על ידו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום תכנון גן הילדים עם המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לתכנון המפורט.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה הוא חתימת מגישי התכנית על כתב התחייבות להבטחת ביצוע המפורט בסעיף 4.1.2. ב לעיל. כתב ההתחייבות יתואם עם עיריית ירושלים, מח' נכסים, ויאושר על ידה.</p> <p>5. הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרשת עבור תוספות הבנייה המבוקשות בתכנית מס' 229500 זו, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>6. תיאום עם המח' לנגישות בעיריית ירושלים לרבות קבלת אישורה להיתר הבנייה.</p> <p>7. כמאושר בתכנית מס' 12087.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 12087, שלא שונו במפורש בתכנית מס 229500 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p> <p>מודגש בזאת כי התכנית משנה את ההוראות החלות על חלקה 264 בלבד.</p>



## 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					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 5	מעל הכניסה הקובעת (2) 19	68.39	52.63	113	54.76	1021.51	21349.72	5326.31	(1) 990.98	4605.41	10427.02	2090	1	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	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:

השטחים העיקריים אינם כוללים ממ"דים, ושטחים למרפסות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטחי הבניה העיקריים הללו יוקצו לפחות 113 מ"ר עבור גן ילדים עירוני, כמפורט בהוראות תכנית מס' 229500 זו.

(2) לא כולל קומה טכנית.

(3) כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 4.1.2 א.7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה ע"פ תכנית זו במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

## 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

5 שנים מיום אישורה של התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22