

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0244517

הרחבות יח"ד ברח' אדמונד פלג 410, נווה יעקוב

ירושלים

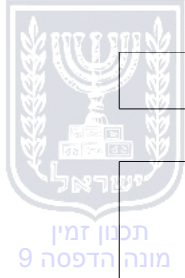
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

בשטח חלות תכניות מס' 3907, 1978, 1978 א'.

בקשה להיתר בניה תוספת על הגג נדונה בוועדה משנה, תיק מס' 2012/0280.00

בתכנית זאת מוצעת הרחבת יח"ד עד 140 מ"ר כל אחת כולל ממ"ד עפ"י 62 א (א) (12) ובנוסף הגדלת שטח הדירות גג עפ"י סעיף 62 א (א) (16) א (1). ממ"דים מוצעים לכל דירות הבניין, חלקם בתוספות הקיימות בחזית המזרחית. מוצעות התרת תוספות הקיימות ובנית תוספות חדשות עבור דירות ללא תוספות קיימות. בחזית המזרחית מוצעת חפירת מרתף מתחת לתוספות קיימות בקומת הקרקע. מוצעות מרפסות זיז לסוכה. מוצעים מחסנים לכל דירות הבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבות יח"ד ברח' אדמונד פלג 410, נווה יעקוב

101-0244517

מספר התכנית

1.893 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (12), 62א (א) (16) (א) (1)

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	223210
קואורדינאטה Y	638725

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	מבוא פלג אדמונד	410	

שכונה נווה יעקוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	מוסדר	חלק	24	

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

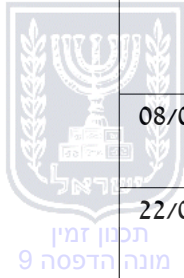
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3907	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3907.	3909	3325	08/08/1991
5022	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 5022.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 5166 / ב.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 3907 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' מק/ 3907 / א.	4644		17/05/1998
1978 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 1978 / א.	2390	11	01/12/1977



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				אירנה בדליאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אירנה בדליאן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	10/01/2020	אירנה בדליאן	17: 36 20/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/02/2020	אירנה בדליאן	22: 08 25/02/2020		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	שמואל המאירי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	410	02-5700791	02-5700791	
	פרטי	מרים מירזייב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (1) א	410	02-5700791	02-5700791	
	פרטי	איתמר צבי שיינין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (2) ב	410	02-5700791	02-5700791	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תת חלקה 5.

(2) כתובת: תת חלקה 15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל המאירי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	410	02-5700791	02-5700791	
פרטי	מרים מירזייב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (1) א	410	02-5700791	02-5700791	
פרטי	איתמר צבי שיינין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (2) ב	410	02-5700791	02-5700791	

(1) כתובת: תת חלקה 5.

(2) כתובת: תת חלקה 15.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקע ישראל	ירושלים	יפו (1)	216 ב	02-5700791	02-5700791	
בעלים		חנה רחל אברהמי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (2)	410 א	02-5700791	02-5700791	
בעלים		אוריה אלפסי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (3)	410 א	02-5700791	02-5700791	
בעלים		ישראל אלפסי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (3)	410 א	02-5700791	02-5700791	
בעלים		ריבה גרליק-רייזמן			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (4)	410 א	02-5700791	02-5700791	
בעלים		זוהר המאירי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (5)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
בעלים		יפית המאירי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (5)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
בעלים		ליאור אליהו המאירי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (5)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
בעלים		סיון מאיר המאירי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (5)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
בעלים		שמואל המאירי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (5)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
בעלים		אברהם חיימוב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (6)	410 א	02-5700791	02-5700791	
בעלים		נקדם חיימוב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (6)	410 א	02-5700791	02-5700791	
בעלים		אברהם מלריך			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (2)	410 א	02-5700791	02-5700791	
בעלים		בנימין ניסנוב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (7)	410 א	02-5700791	02-5700791	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יפה ניסנוב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (7)	410 א	02-5700791	02-5700791	
בעלים		דוד פרץ			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (8)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
בעלים		סוניה פרץ			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (8)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
בעלים		ישראל רייזמן			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (4)	410 א	02-5700791	02-5700791	
בעלים		ציונה שבו			ירושלים	מבוא פלג אדמונד	410	072-2122388		
בעלים		שלמה שבו			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (9)	410	02-6237358	02-6237359	
חוכר		חנה אברמוביץ			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (10)	410 א	02-5700791	02-5700791	
חוכר		יהודה אברמוביץ			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (10)	410 א	02-5700791	02-5700791	
חוכר		יעקב חיטיבאשווי לי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (11)	410 א	02-5700791	02-5700791	
חוכר		שרה חיטיבאשווי לי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (11)	410 א	02-5700791	02-5700791	
חוכר		מיכל ריבקה ליברמן			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (12)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
חוכר		אסתר מטבייב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (13)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
חוכר		פסח מטבייב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (13)	410 ב	02-5700791	02-5700791	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מרים מירזייב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (14)	410 א	02-5700791	02-5700791	
חוכר		שמחה מירזייב			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (14)	410 א	02-5700791	02-5700791	
חוכר		יהודה עוזרקו			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (15)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
חוכר		פרחיה עוזרקו			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (15)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
חוכר		אהרון פלדמן			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (16)	410 א	02-5700791	02-5700791	
חוכר		מרים פלדמן			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (16)	410 א	02-5700791	02-5700791	
חוכר		דוד ציצשוילי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (17)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
חוכר		מזה ציצשוילי			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (17)	410 ב	02-5700791	02-5700791	
חוכר		איתמר צבי שיינין			ירושלים	מבוא פלג אדמונד (12)	410 ב	02-5700791	02-5700791	

- (1) כתובת : תת חלקה 9.
 (2) כתובת : תת חלקה 8.
 (3) כתובת : תת חלקה 7.
 (4) כתובת : תת חלקה 17.
 (5) כתובת : תת חלקה 11.
 (6) כתובת : תת חלקה 4.
 (7) כתובת : תת חלקה 1.
 (8) כתובת : תת חלקה 12.
 (9) כתובת : תת חלקה 13.
 (10) כתובת : תת חלקה 2.
 (11) כתובת : תת חלקה 3.

- (1) כתובת: תת חלקה 9.
 (12) כתובת: תת חלקה 15.
 (13) כתובת: תת חלקה 10.
 (14) כתובת: תת חלקה 5.
 (15) כתובת: תת חלקה 16.
 (16) כתובת: תת חלקה 6.
 (17) כתובת: תת חלקה 14.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקט רה תאר II	עורך ראשי	אירנה בדליאן	82020	שביט השקעות - אדריכלים ויזמים	מבשרת ציון	ברקת	65	02-5700791		shavitiz@013.net
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827	משרד למדידות, הנדסה ויעוץ	ירושלים	אלטמן אריה	28	02-5858538	02-5858538	ernstmed@nevision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הכשרת עבירות בניה והתרת תוספות חדשות, לשם הרחבת כל יחידות הדיור קיימות בבניין ותוספת מחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות בנייה בקומות כניסה, א', ב' ו-ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות באותן הקומות.

2. חפירה בקומת מקלט במפלסים 2.75 - ו-4.10, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה שמעליהן, ולשם תוספת מחסנים.

3. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין גדר/מבנים להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור/להעתקה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,893	100
סה"כ	1,893	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,893.33	100
סה"כ	1,893.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: 1. תותרנה תוספות בנייה בקומות כניסה (מפלסים 0.00, +0.03, +1.37 ו-1.34-), ובקומות א' (מפלסים +1.37, +1.40, +2.75 ו-2.78+), ב' (מפלסים +4.12, +4.15, +5.50 ו-5.53+), ג' (מפלסים +6.87, +6.90, +8.25 ו-8.28+), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, ובקומה ד' (מפלסים +9.59 ו-10.90+), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות מתחתיהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ולקיים בשטח. 2. תותר חפירה בקומת מקלט במפלסים 4.10-2.75-, לשם הרחבת דיור קיימות בקומה שמעליה, ובמפלסים 1.38 ו-2.50-, לשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1) ולקיים בשטח.
ב	תכנית בינוי מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
ג	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין המרביים לבנית מרפסות יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.
ד	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון 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. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. מודגש בזאת כי הוראות סטיה ניכרת אינן חלות על תוספת מרפסות זיזיות. בעת מתן היתר בניה ניתן יהיה לבחון תוספת מרפסות זיז בתאום עם מהנדס העיר, או מי מטעמו.

4.1

מגורים ב'

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת 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
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
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 מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. חיזוק מבנים - תמ"א 38
היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראת תקן ישראלי ת"י 413.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיו הסדרת שינוי תוואי שביל גישה לשטח נשוא התכנית הבניה מכיוון רחוב אדמונד פלג ופיתוח השביל על ידי מגישי בקשה להיתר הבניה ועל חשבונם.
6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2ה (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ט' (חניה), 4.1.2 י' (הריסה), 4.1.2 יא' (עצים לשימור), 6.5 (חשמל) (להלן).
7. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין הקיים.
8. תנאי לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה קבלת אישור מחלקת הפיקוח על הבניה, כי עבירות בניה קיימים בשטח נשוא הבקשה להיתר בניה נחרסו.

4.1	מגורים ב'
ח	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 1. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 16 יחידות דיור. 2. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ט	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה מודגש בזאת, כי במסגרת התכנון הכולל לתא השטח ישמר שטח לטובת חצר משותפת לכלל דיירי הבניין. מודגש בזאת כי חצר מוצמדת לא תמנע גישה לשטחים משותפים.
י	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
יא	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הבניין / הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
יב	שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של עצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לנ"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לע"ל.
יג	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי	
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11.4	8.45	16	28.41	125.5	2375.66 (1)	237.45	74.55	444.25	1619.41	1893	410	1	מגורים ב'	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

 מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) תוספת	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
(2) 208.2	(1)	(1)	410	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מרפסות גג ומרפסות פתוחות לסוכה.

6. הוראות נוספות



6.1	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.3	שילוט וסימון	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
6.4	תנאי להפעלה	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.5	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6.6	תקשורת	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.
6.7	חומרי חפירה ומילוי	תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.
6.8	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.9	ניהול מי נגר	במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול



ניהול מי נגר**6.9**

- לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה בחזית הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא שטח לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	

מימוש התכנית**7.2**

לא רלוונטי