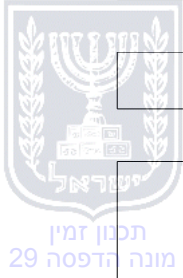


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0316562

הרחבות דיור ותוספת יח"ד ומחסנים, ברח' לאה גולדברג 10, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית והרקע להגשתה מדובר בבנין ברח' לאה גולדברג 10, נווה יעקב, ירושלים. התכנית מציעה הרחבות דיור ותוספת ממ"דים בחזיתות הבנין הקיימות וע"י תוספת קומה חדשה שחלקה מיועד להרחבות יחידות הדיור הקיימות מתחתיה. התכנית מציעה גם תוספת של יחידת דיור אחת בקומה הנוספת המוצעת בתכנית. התכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש ומאפשרת שינוי במיקום שטחים פתוחים ציבוריים מאושרים משטח שבמערב התכנית לשטח שבמזרח התכנית.
2. רקע תכנוני על הבנין חלה תכנית המתאר השכונתית 3907, תכנית זו נתנה תוספות בניה ומרפסות סגורות. בפועל דיירי הבנין בנו מרפסות סגורות בחזית אשר חורגות מן המוצע בתכנית המתאר, ועל כן הן מוצעות להכשרה בתכנית זו. מגיש התכנית הינו בעלים בקרקע ומייצג את כלל הדיירים בבנין.
3. מטרת האיחוד והחלוקה אותם קובעת התכנית הינו הצרחת שטחים, השצ"פ המוצע יועבר ללא תמורה לעירייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור ותוספת יח"ד ומחסנים, ברח' לאה גולדברג  
10, ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0316562 מספר התכנית

1.168 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222985 קואורדינאטה X

638775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בנין 604 לפי המספור הישן.

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	גולדברג לאה	10	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30645	מוסדר	חלק	18	73

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



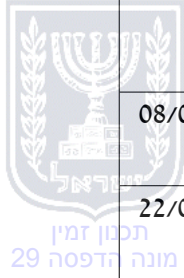
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/1991	3325	3909	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מס' 3907.	החלפה	3907
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5022. הוראות תכנית מס' 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5166/ב. הוראות תכנית מס' 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	62
17/05/1998		4644	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מס' מק/3907 א.	החלפה	מק/3907 א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' מק/5022 א. הוראות תכנית מס' מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א
01/12/1977	11	2390	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מס' 1978 א.	החלפה	1978 א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי מזל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי מזל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- נספח מס' 1. מחייב לענין קווי בנין, גובה מבנה, שטחי בניה, ומס' יח"ד.	12: 54 03/06/2019	טלי מזל לוי	30/05/2019	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא	נספח חישוב שטחים - נספח מס' 2	09: 10 04/06/2019	טלי מזל לוי	03/06/2019	1	1: 100	מחייב	טבלת שטחים
לא		12: 55 28/05/2019	טלי מזל לוי	26/05/2019		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלת איזון - נספח מס' 4	10: 32 03/06/2019	חננאל ברהום	24/03/2019	27		מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט מצב מאושר	12: 53 28/05/2019	טלי מזל לוי	28/05/2019	1	1: 250	מנחה	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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	משה הלפר			ירושלים	גולדברג (לאה 1)	10		02-0000000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין 604.

**1.8.2 יזם**

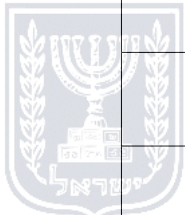
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297357	02-6296945	
בעלים		עזריאל ארלבוים			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	077-2050716	02-0000000	
בעלים		שושנה ארלבוים			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	077-2050716	02-0000000	
בעלים		עדינה בסון			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	
בעלים		לאה בקר			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10		02-0000000	
בעלים		פנחס בקר			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10		02-0000000	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אירית ברקוביץ			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	
בעלים		דב חיים ברקוביץ			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	
בעלים		משה הלפר			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	
בעלים		צפורה הלפר			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יעקב וייספיש			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	077-4500147	02-0000000	
בעלים		רחל לאה וייספיש			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	077-4500147	02-0000000	
בעלים		רבקה חמו			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אסיה (אסתר) מיכאלוב			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	
בעלים		דוד מתתוף			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	
בעלים		זיווה מתתוף			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	
בעלים		סורו סולימנוב			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-5857658	02-0000000	
חוכר		אידה אברמוב			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	
חוכר		אסתר אמויב			ירושלים	גולדברג לאה ) (1	10	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אהרון גרינמן			ירושלים	גולדברג לאה (1)	10	02-0000000	02-0000000	
חוכר		דניאל זהר			ירושלים	גולדברג לאה (1)	10	02-0000000	02-0000000	
חוכר		דניאלה זהר			ירושלים	גולדברג לאה (1)	10	02-0000000	02-0000000	
חוכר		חנה טלסניק			ירושלים	גולדברג לאה (1)	10	02-0000000	02-0000000	
חוכר		ראפיק יוסוב			ירושלים	גולדברג לאה (1)	10	02-0000000	02-0000000	
חוכר		שלמה מלכה			ירושלים	גולדברג לאה (1)	10	02-0000000	02-0000000	
חוכר		אליהו נוימן			ירושלים	גולדברג לאה (1)	10	02-0000000	02-0000000	
חוכר		מרים נוימן			ירושלים	גולדברג לאה (1)	10	02-0000000	02-0000000	

(1) כתובת: בנין 604.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי מזל לוי		טלי לוי אדריכלות	ירושלים	לוץ צארלס	306	02-5857145		talilevi@neto.net.il
אדריכל	עורך ראשי	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס (1)		47	077-3448990	077-3448994	talilevi@neto.net.il
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	שמאי	חננאל ברהום	1760		ירושלים	בית הדפוס	22	02-6569611		hananbarhum@gmail.com

(1) כתובת : בכ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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**

הרחבת יח"ד ותוספת קומה, תוספת יחידת דיור אחת ותוספת מחסנים, רח' לאה גולדברג 10, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח.

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע, א', ב', ג', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה ולשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח בינוי.

ג. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 2394.55 מ"ר, מתוכם 1885.8 מ"ר שטחים עיקריים ו-508.75 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 הגדלת מספר יחידות הדיור מ 15 יחידות דיור ל 16 יחידות דיור.

2.2.6 הגדלת מספר קומות מ- 4 מעל ה-0.00 ל-5 קומות מעל ה-0.00 ולקומה אחת מתחת ל-0.00.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת הוראות בגין בנין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.

2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, ועצים לשימור.

2.2.11 איחוד וחלוקה מחדש.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	1,059.1	90.64
שטח ציבורי פתוח	109.4	9.36
סה"כ	1,168.5	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,059.1	90.64
שטח ציבורי פתוח	109.41	9.36
סה"כ	1,168.5	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין, בקומת קרקע, א-ג, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובהתאם לקיים בשטח.</li> <li>2. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה ולשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</li> <li>3. תותר תוספת קומת מרתף לשם תוספת מחסנים לבנין המגורים, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</li> <li>4. תותר הסבת שטחי מקלטים קיימים למחסנים, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. מודגש בזאת כי הסבת שטחי המקלטים למחסנים כאמור, תוכל להתבצע רק לאחר שלכל יחידות הדיור בבנין (הקיימות והמוצעות) יוקמו כל הממ"דים, כמוצע בנספחים מס' 1 ו-2.</li> <li>5. קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובשני קווים ונקודה בצבע אדום למרפסות.</li> <li>6. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות הדיור, קווי הבנין המירביים, מס' הקומות המירבי ושטחי הבניה המירביים.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מס' יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 16 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא העתקת צובר הגז הקיים בשטח תא שטח מס' 2 למקום חלופי בתחום תא שטח מס' 1, כמפורט בנספח מס' 1.</li> <li>2. כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטחים שמסביב לבנין (בתחום תא שטח מס' 1) יישמר/יתוכנן שטח עבור חצר משותפת לכלל הדיירים.</li> <li>3. כחלק בלתי נפרד מתכנון חצרות מוצמדות בהיתר הבניה, תובטח גישה בהן לשטחים המשותפים, לכלל הדיירים.</li> </ol>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</li> <li>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.</li> <li>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</li> </ol>
ה	קולטי שמש על הגג

4.1	מגורים ג'
	<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. ראה סעיף 6.3 להלן.</p> <p>ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ג. הגשת תיכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התיכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידת הדיור החדשה המוצעת בתכנית יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת עבורה, לאישור המח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה לתוספת יחידת הדיור המוצעת בתכנית הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח של החניה המוצעת עבורה בתכנית ושל השטחים שבין החניה כאמור לשטח הפיתוח הציבורי שבתכנית ולשטחים הגובלים בחניה שבתחום תא שטח מס' 1, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאישור אגף תושי"ה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת יחידת הדיור ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהקמת יחידת הדיור הנוספת. השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים, תהא תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא ליחידת הדיור הנוספת/החדשה המוצעת בתכנית.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה עפ"י הוראות ת"י 413.</p>

4.1	מגורים ג'
ט	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקום החניה הנדרש עבור יחידת הדיור הנוספת המוצעת בתכנית יבוצע בתחום תא שטח מס' 1 בלבד, וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. ראה סעיף קטן ז. ה. לעיל.</p>
י	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדרות וחלקי הבנין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שביניהם.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <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 בנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת האישור לאגף לשיפור פני העיר.</p> <p>3. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 1-3 לעיל.</p>
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כמאושר בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תא שטח מס' 2 יפותח כגינה ציבורית לשימוש הציבור הרחב.</p> <p>2. תא שטח מס' 2 יועבר לידי עיריית ירושלים.</p> <p>3. ראה סעיף 4.1.2 יא לעיל.</p> <p>4. ראה סעיף 6.3 להלן.</p> <p>5. מפלס השטח הפתוח הציבורי שבתכנית יהא במפלס הרחוב הגובל, כמפורט בנספח מס' 1.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

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	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כלי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	1	5	(1)	16	50	226	2394.55	191.75	0	317	1885.8	1059	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים ג'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמצוין בנספח הבינוי.

(2) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 6. הוראות נוספות

6.1

### היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. בץ לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2

### חלוקה ו/ או רישום

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.  
 ב. החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, ובהתאם למפורט בנספח האיחוד והחלוקה (נספח מס' 3), ובנספח טבלת האיזון השמאית (נספח מס' 4) שבתכנית.  
 ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.  
 ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.  
 ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבות הדיור המוצעות בחזיתות הבנין הקיימות תיבנה כל עמודה בהינף אחד בלבד.	
2	תוספת הקומה החדשה המוצעת תיבנה בהינף אחד בלבד.	לא תותר הקמתה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 10 שנים מיום אישורה.