

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0375048**

**תוספת והרחבת יח"ד מלאכי 23, כרם אברהם, ירושלים**

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 12.9.17 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

*[Signature]*

**מנהל מינהל התכנון ואו"ר הועדה המחוזית**

**מינהל התכנון**  
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים  
 101-0375048  
**נ ת ק ב ל**

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' מלאכי מס' 23 בשכונת כרם אברהם, ירושלים.
2. במגרש קיים בניין בן 3 קומות ועוד חצי קומה, בכל קומה 2 יח"ד. בסה"כ 6 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות ותוספת 2 קומות.  
רקע תכנוני לתכנית:
1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים מיוחד" בתוכנית 8832, וכאזור מגורים 3 בתכנית 62. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
2. קיימים עבירות בניה שנבנו ללא היתר בניה.  
מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת והרחבת יח"ד מלאכי 23, כרם אברהם, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0375048	מספר התכנית	
0.296 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לייר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220625

קואורדינטה Y 633100

1.5.2 תיאור מקום רחוב מלאכי 23, כרם אברהם, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מלאכי	23	

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30082	מוסדר	חלק	87-88	

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
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
8852	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 8852.	5342	383	09/11/2004
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	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				רבקה אביגיל פרוש גליקמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רבקה אביגיל פרוש גליקמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	01/10/2017	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	01/10/2017	מחייב לעניין: שימור, גובה אבסולוטי, מספר קומות, סוג הגג ופתרון החזיתות והמערכות הטכניות.	לא
שימור	רקע			22/01/2017	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	22/01/2017	עותק אחד קשיח נמצא בתיק ובמערכת המקוונת.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	27/02/2017	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	27/02/2017		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	פרידה לאה סגל			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	
	פרטי	שפרה סטל			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרידה לאה סגל			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	
פרטי	שפרה סטל			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד גינסברגר			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	
בעלים	לאה גינסברגר			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	
בעלים	פנחס נטע נתן וקשל			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	
בעלים	לאה לוי			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	
בעלים	שמואל לוי			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	
בעלים	ברכה מן			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	
בעלים	מרים נוסבאום			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	
בעלים	פרידה לאה סגל			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	
בעלים	שפרה סטל			ירושלים	מלאכי	23	02-5001393	02-5877637	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	38483ה	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		rivpor@neto. net.il
	אדריכל	עמוס גדרון	66417		שרש	האלון	71	02-5001393	02-5877637	rivpor@neto. net.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	02-6413002		



## 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 והרחבת יח"ד מלאכי 23, כרם אברהם, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
- שינוי שטח מאזור מגורים מיוחד בתוכנית 8852 ומאזור מגורים 3 בתוכנית מתאר 62 לאזור מגורים ג'.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  1. קביעת בינוי להרחבת יחידות דיור קיימות בכל קומות הבניינים
  2. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד.
  - ג. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
  - ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 604.5 מ"ר ( מתוכם 554.8 מ"ר שטחים עיקריים ו-49.7 שטחי שירות)
  - ה. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-5 קומות .
  - ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
  - ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת הנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ח. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.296	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	409.3	+145.5
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ ממורט
		מתארי	8
			554.8

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 מבנה לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	139	46.96
מגורים מיוחד	157	53.04
סה"כ	296	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	296.26	100
סה"כ	296.26	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<p><b>מגורים ג'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.1.1</b></p>
<p>מגורים</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בנייה, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי ושימור.</p> <p>ג. קוי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ה. פתרון למרחבים מוגנים יעשה באמצעות חדרים מחוזקים.</p>	<p>א</p>
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p> <p>העיצוב האדריכלי יתייחס לחומרי גלם ופרטים בהתאם לקיים כולל מסגרות, מעקות, סורגים וכו'.</p>	<p>ב</p>
<p><b>שימור</b></p> <p>א. חובת שיקום ושימור החזיתות המקוריות ואלה שיחשפו במהלך פירוק התוספות המאוחרות, בכלים וטכנולוגיה המקורית ובאמצעי ניקוי אבן עדינים ככל הניתן. ייאסר ניקוי אבן בהתזת חול.</p> <p>ב. פירוק תוספות בניה שנעשו בעבירה יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. פירוק תוספות הבניה שנעשו בעבירה, הן התוספות הקלות והן התוספות בבניה קשיחה, יעשו באופן מיטבי מבלי לפגוע בחזיתות המבנה המקוריות ובלייווי מהנדס ואדריכל מומחים בשימור.</p> <p>ד. למחלקת השימור בעיריית ירושלים יוגשו צילומי מצב קיים לאחר פירוק התוספות שנבנו ללא היתר לצורך הערכה שימורית.</p> <p>ה. שימור חזיתות המבנה המקורי לאחר פירוק התוספות יעשה בתיאום מחלקת השימור של עיריית ירושלים ובלייווי אדריכל ומהנדס מומחים לשימור.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול הוראות לשימור ושיקום החזיתות ההיסטוריות שינוסחו בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר יהיה תאום ביצוע פעולות שיקום ושימור בחזיתות המבנה כגון השלמת כיחול, החלפת אבנים פגומות, השלמת פרטי בניה וכדו'. הכל בתיאום מחלקת השימור של עיריית ירושלים, באישורה ובלייווי אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור.</p> <p>ח. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל כל עבודות השימור ואישורה של מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>ט. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, פרטי פיתוח שטח וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>י. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות ומעקות, לא תותר אטימת פתחים</p>	<p>ג</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>יא. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>יב. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>יג. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים, יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייצגע או ייהרס המבנה ההיסטורי או חלק ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל במקור.</p>
ד	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר קומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. הוראות השימור הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. 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 וכד'.</p>

4.1	מגורים ג'	<p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין. ג. כל המערכות הטכניות לרבות דודי שמש יוסתרו בחלל גג רעפים.</p>
	תנאים למתן היתרי בניה	<p>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 חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר 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 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. 4. תנאי להיתר בנייה יריה הריסת החלקים המסומנים בתכנית להריסה. 5. הסתרת מערכות וניקוי המבנה מצנרת גלויה וחיצונית, חוטי חשמל תקשורת וכו' כתנאי להיתר בניה. 6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום אופן בינוי הגדר סביב החלקה עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 7. מתי היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת שפ"ע ותברואה.</p>
יא	עתיקת	<p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעדות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה</p>

4.1	מגורים ג'
	מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>
יד	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה תאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.                  2. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

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	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1)	8	43	204	604.5			49.7	554.8	296	1	מגורים	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:**

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומתושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי התנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) גובה רום גג רעפים 18.9 מ'.

גובה המדלפות לא יעלה על 16.5 מ'.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 חלוקה / או רישום**

1. חלוקה לפי פרק ד' כתנאי להיתר בניה.
2. איחוד החלקות ייבחן בשלב היתר הבניה הבניה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה או באיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לנדרש על פי התקנות בשלב ההיתר.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה