

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0368738

תוספת בניה ושינוי בקווי בנין, רח' ישא ברכה 41, ירושלים.

ירושלים

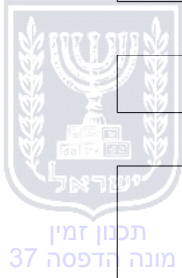
מחוז

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

תאור התכנית: מדובר בבניין בחלקה 43, בגוש 30085, רח' ישא ברכה 41, שכונת הבוכרים, ירושלים. הבניין הקיים הינו בעל 4 קומות מעל קומת מרתף. בתוכנית מוצעת תוספת בניה בקומה ג' לשם תוספת יחידת דיור חדשה לבנין, תוך ניצול אחוזי בניה קיימים, וכן תוספת של מעליות ממדי"ם וחדר מדרגות באגפו המזרחי ובאגפו המערבי של הבנין. בנוסף מוצע בתוכנית שינוי בפריסת המסחר והמגורים בבנין הקיים ע"י הסבת יחידת דיור מאושרת בהיתר בניה מס' 1990/765.7 לחנות וע"י הסבת הרחבת יחידות דיור מס' 16, 17, במפלס +7.70 שעפ"י היתר בניה מס' 1990/765.7 ליחידת דיור נפרדת מס' 7. התוכנית מבקשת להגדיל את מס' החנויות בשטח מ-3 חנויות ל-4 חנויות. התוכנית מגדילה את שטחי השרות המאושרים בשטח עפ"י תבע 6265 א', משנה את החלוקה בין שטחים עיקריים לחלקי שרות ובין שטחים שמעל למפלס ה-0.00 לשטחים שמתחת ל-0.00. התוכנית קובעת הוראות לשימור הבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת בניה ושינוי בקווי בנין, רח' ישא ברכה 41, ירושלים.

**מספר התכנית** 101-0368738

**1.2 שטח התכנית** 0.723 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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

220925 קואורדינאטה X

633150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ישא ברכה 41 שכונת הבוכרים, ירושלים.

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 | ישא ברכה | 41       |       |

שכונה הבוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30085    | מוסדר   | חלק           |                     | 43, 128           |

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

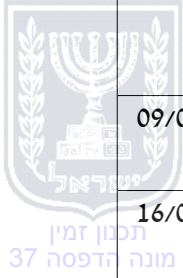


תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס                                   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 09/08/2018 | 10582                         | 7908                     | תוכנית זו כפופה להוראות<br>תוכנית 178129    | כפיפות  | 101-0178129          |
| 16/07/1959 | 1586                          | 687                      | תוכנית זו מבטלת את<br>הוראות תוכנית מס' 62. | החלפה   | 62                   |
| 28/11/1999 | 1497                          | 4827                     | תוכנית זו מבטלת את<br>תוכנית מס' 6265       | החלפה   | 6265                 |
| 18/08/2008 | 4395                          | 5840                     | תכנית זו מבטלת את תכנית<br>מס' 6265/א'      | החלפה   | א /6265              |

הערה לטבלה:



**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       |          |                     |             | אוריה שוחט   |             |                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | אוריה שוחט   |             | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 08/11/2018  | מלכה סקולסקי | 25/11/2018  | כולל חישוב שטחים | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע         | 1: 250   | 1                   | 20/12/2018  | יעקב סומך    | 24/12/2018  |                  | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי | דוד פנחסי |               |          | רמת גן | (1)  | 7   | 03-6129828 | 03-6129828 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ז'בוטינסקי דרך.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור              | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|-------|--------------------|------------------|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|------------|---------------------|
| בעלים |                    | אלברט<br>באבאי   |               |          | ירושלים | (1)      |     |            |            | mskoolsky@gmail.com |
| בעלים |                    | דוד פנחסי        |               |          | רמת גן  | (2)      | 7   | 03-6129828 | 03-6129828 | mskoolsky@gmail.com |
| בעלים |                    | דוד בן<br>מיכאל  |               |          | ירושלים | ישא ברכה | 41  |            |            | mskoolsky@gmail.com |
| בעלים |                    | שמחה בן<br>מיכאל |               |          | ירושלים | ישא ברכה | 41  |            |            | mskoolsky@gmail.com |
| בעלים |                    | יוסף לוי         |               |          | ירושלים | ישא ברכה | 41  |            |            | mskoolsky@gmail.com |
| בעלים |                    | דוד<br>קלפהולץ   |               |          | ירושלים | (1)      | 41  | 02-9933116 | 02-9933116 | mskoolsky@gmail.com |
| אחר   | רישום בית<br>משותף | זלפה בנימין      |               |          | ירושלים | (1)      | 41  | 02-9933116 |            | mskoolsky@gmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

| סוג   | תיאור | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|-------|-------|---------------|------------|----------|---------|----------|-----|------------|-----|---------------------|
| בעלים |       | רבקה אליאסזדה |            |          | ירושלים | ישא ברכה | 41  |            |     | mskoolsky@gmail.com |
| בעלים |       | נעמי אלסטר    |            |          | ירושלים | ישא ברכה | 41  |            |     | mskoolsky@gmail.com |
| בעלים |       | אהרון פנחסי   |            |          | ירושלים | (1)      |     | 02-9933116 |     | mskoolsky@gmail.com |
| בעלים |       | פנינה אבני    |            |          | ירושלים | (1)      |     | 02-9933116 |     | mskoolsky@gmail.com |
| בעלים |       | אורן אליאסזדה |            |          | ירושלים | ישא ברכה | 41  |            |     | mskoolsky@gmail.com |
| בעלים |       | ירון אליאסזדה |            |          | ירושלים | (1)      |     |            |     | mskoolsky@gmail.com |

(1) כתובת: ישא ברכה 41.

(2) כתובת: זיבטינסקי דרך.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/תואר      | סוג       | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד  | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                       |
|-----------------|-----------|--------------|------------|-----------|---------|----------|-----|-------------|-------------|-----------------------------|
| B.Arch          | עורך ראשי | אוריה שוחט   | 00101729   |           | ירושלים | בלומנפלד | 3   | 072-2833859 | 072-2833859 | orya.shohat@gmail.com       |
| מודד            | מודד      | יעקב סומך    | 322        | יעקב סומך | ירושלים | המ"ג     | 30  | 02-5816642  |             | moshe_big_hazan@wallw.co.il |
| הנדסאי אדריכלות | הנדסאי    | מלכה סקולסקי | ה 38517    |           | ירושלים | (1)      | 16  | 02-9933116  | 02-9933116  | mskoolsky@gmail.com         |

(1) כתובת: מנחת יצחק 16.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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**

השלמת קומה ג' לשם תוספת יחידת דיור חדשה, שינוי בפריסת שטחי המסחר ויחידות הדיור בבנין, תוספת מעליות ממ"דים וחדר מדרגות, שינוי בשטחי הבניה המאושרים, רח' ישא ברכה 41, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'.

2.2.2 קביעת בניו לתוספות בניה בהתאם לנספח בנוי וכמפורט להלן:

א. קביעת בניו לתוספת בניה בקומה ג' לשם תוספת יחידת דיור חדשה בבנין, בהתאם לקיים בשטח.

ב. קביעת בניו לתוספת מעליות, חדר מדרגות וממ"דים באגפו המזרחי ובאגפו המערבי של הבנין הקיים.

2.2.3 התרת שינוי בפריסת המסחר ויחידות הדיור בבנין כמפורט להלן:

א. הסבת יחידת דיור מאושרת בקומת קרקע עפ"י תוכנית 6265א' ועפ"י היתר בניה מס' 1990/765.7-לחנות.

ב. הסבת שטחים מאושרים להרחבת שתי יחידות דיור (שעפ"י תוכנית 6265א' ועפ"י היתר בניה מס' 1990/765.7) ל-יחידת דיור נפרדת.

2.2.4 התרת שינויים בשטחי הבניה המאושרים בשטח כמפורט להלן:

א. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל 1551.51 מ"ר מתוכם 1203.8 מ"ר שטחים עיקריים ו 347.7 מ"ר שטחי שרות.

ב. הסבת שטחים עיקריים מאושרים לשטחי שרות.

ג. העברת שטחי בניה מאושרים משטחים שמתחת למפלס ה-0.00 לשטחים שמעל למפלס ה-0.00.

2.2.5 הגדלת מס' החנויות המאושרות בבנין מ-3 חנויות ל-4 חנויות.

2.2.6 קביעת הוראות לשימור הבנין הקיים.

2.2.7 קביעת הוראות בניו וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

2.2.9 קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37תכנון זמין  
מונה הדפסה 37**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 |
|--------------|-----------|----------------|
| חזית מסחרית  | מגורים ג' | 1              |
| מבנה להריסה  | מגורים ג' | 1              |
| מבנה לשימור  | מגורים ג' | 1              |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד              | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|-----|--------|
| אזור מגורים מיוחד | 723 | 100    |
| סה"כ              | 723 | 100    |

#### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 723.07    | 100          |
| סה"כ      | 723.07    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ג'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מסחר - בקומת המרתף ובקומת הקרקע.<br>מגורים - בכל קומות הבנין.  |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>(א) תותרנה תוספות בניה לבנין הקיים בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת בניה בקומה ג' לשם תוספת יחידת דיור חדשה בבנין</p> <p>2. תותר תוספת מעליות, חדר מדרגות, וממ"דים באגפו המזרחי ובאגפו המערבי של הבנין.</p> <p>(ב) יותרו שינויים בפריסת המסחר ויחידות הדיור בבנין כמפורט להלן:</p> <p>1. תוסב יחי' דיור מאושרת בקומת קרקע, (עפ"י תוכנית מס' 6265א' ועפ"י היתר בניה מס' 1990/765.7 - לחנות).</p> <p>2. יוסבו שטחים המאושרים בקומה ב' והמיועדים להרחבת שתי יחידות דיור (בהתאם לתוכנית 6265א' ועפ"י היתר בניה 1990/765.7) - ליחידת דיור נפרדת.</p> <p>(ג) מס' יחי' הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 20 יחי', כמאושר בתוכנית 6265א', ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח:</p> <p>(ד) מס' החנויות בבנין יוגדלו מ-3 חנויות ל-4 חנויות, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>מס' החנויות בבנין לא יעלה על 4 חנויות, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>(ה) קווי הבנין המירביים לבניה על קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבנין המרביים לבניה תחתית \ תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע תכלת.</p> <p>(ו) יותרו שינויים בשטחי הבניה המאושרים בשטח עפ"י תוכנית מס' 6265א', כמפורט בנספח מס' 1 ובסעיף מס' 5 להלן, ובכפוף למפורט להלן:</p> <p>1. יוגדלו שטחי הבניה המאושרים עפ"י תוכנית מס' 6265 א'.</p> <p>2. יועברו שטחי בניה מאושרים עפ"י תוכנית 6265א' משטחים שמתחת למפלס ה- 0.00 לשטחים שמעל למפלס ה- 0.00.</p> <p>3. יוסבו שטחי בניה עיקריים מאושרים עפ"י תכנית מס' 6265א' לשטחי שרות.</p> <p>(ז) מודגש בזאת כי נספח בנוי הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות הדיור המירבי, מס' החנויות בבנין, גובה הבנין המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה המירביים, קווי הבנין המירביים והוראות השימור.</p> |
| ב     | <p><b>שימור</b></p> <p>שימור</p> <p>הבנין המותחם בתשריט בצבע סגול והמסומן בנספח מס' 1 בקו בצבע ורוד הוא בנין המיועד לשימור, וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין (למעט לצורך התחברות לתוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו) ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי הבנין הקיימים בו, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p>   |

| 4.1 | מגורים ג'   |
|-----|---|
|     | <p>3. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה המוצעת בתוכנית, ישוקמו וינוקו חזיתות הבנין ההסטורי, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות מח' השימור בעיריית ירושלים. בשיקום החזיתות יבוצעו בין היתר הפעולות הבאות: יוסרו מפגעים כמו חיוטים חיצוניים של חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב ותוספות בניה מאוחרות, שאינן מאושרות בהיתר, ויוסדר השילוט.</p>   |
| ג   | <p><b>מסחר</b><br/>חזית מסחרית:</p> <p>1. החזית המסומנת בתשריט בצבע סגול היא חזית מסחרית וחלות עליה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. ראה סעיפים 4.1.2 א. ב) 1 ו- 4.1.2 א. ד) לעיל, וסעיף 4.1.2 ח. 3) להלן.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>  |
| ד   | <p><b>הריסות ופינויים</b><br/>הריסה:</p> <p>חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p>   |
| ה   | <p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה בקומה ג' המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אך תוך חלל גג רעפים מוצע לרבות מערכות מיזוג אויר ודודים</p> <p>2. קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה יועתקו לגג הבנין החדש.</p> <p>3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>  |
| ו   | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>   |
| ז   | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המרבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המרבי ומס' החנויות בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p> |
| ח   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>  |

4.1

## מגורים ג'

2. לפחות 10% משטח תא השטח יפותחו בחומרי גמר המאפשרים חלחול ומי נגר.
  3. כחלק בלתי נפרד מבצוע הבניה יוסר כל השילוט הקיים מחזיתות הבנין .
- שילוט חדש יתואם עם אדריכל העיר בעיריית ירושלים.

ט

## קולטי שמש על הגג

1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

י

## 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 מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי 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 הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי 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 הבקשה להיתר.
4. חיזוק מבנים
  - היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות /דרישות ת"י 413.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא שיקום כביש ו/או מדרכה סמוכים לשטח נשוא הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לשביעות רצון אגף שפ"ע.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת השימור בירושלים.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות הכיבוי וההצלה לענין סידורי הכבאות הנדרשים בבנין.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 37



תכנון זמין  
מונה תדפיס 37



תכנון זמין  
מונה תדפיס 37

| מגורים ג'  | 4.1 |
|--|-----|
| <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט בדגם מודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובהנחיית בית המודל.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מערכת הסעת המונים לאור העובדה כי תוכנית מס' 368738 זו נמצאת בתחום תוכנית 178189 (תוכנית הקו הכחול של הרכת הקלה).</p> <p>10. ראה סעיפים 4.1.2_א.ג,ד(רישום הערת אזהרה), 4.1.2_א.ה. (העתקת מתקנים על הגג), 4.1.2_ו(חניה), 4.1.2_ד(הריסה).</p> |     |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תוכנית מס' 178129 ממשיכות לחול בשטח תוכנית מס' 101-0368738 זו.</p>   | יא  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |               |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                      |                       |        | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד            |                   |       |
|------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------|-----------------------|---------|-------|-----------------|-------------------|-------|
|                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |              |                         |                                | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |        |                       |         |       |                 | מעל הכניסה הקובעת |       |
|                  |            |                |               |                          |   |              |                         |                                |                         |                      | שרות                  | עיקרי  |                       |         |       |                 | שרות              | עיקרי |
| (2)              | (2)        | (2)            | 1             | 4                        | 15.92   | (1) 20       | 77                      | 215                            | 1551.81                 | 78.26                | 143.8                 | 269.45 | 1060.3                | 723     | 1     | מגורים<br>ומסחר | מגורים ג'         |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש        | יעוד      |
|------------------|---------|--------------|-----------|
| קדמי<br>(2)      | 1       | מגורים ומסחר | 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) בבנין 20 יחידות דיור ו-4 חנויות.

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 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 קוד ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה  |
|----------|---|---|
| 1        | תוספות הבניה המוצעות באגפו המזרחי הבנין תבננה בהינף אחד בלבד.                             | לא תותר הקמתן בשלבים.   |
| 2        | תוספת הקומה החלקית ותוספת המעלית באגפו המערבי של הבנין, המוצעות בתוכנית, תבננה בהינף אחד. | לא תותר הקמתן בשלבים.<br>תותר הקמת הקומה החלקית והמעלית כאמור בנפרד, משאר תוספות הבניה המוצעות בתוכנית. |

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37