

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0430991

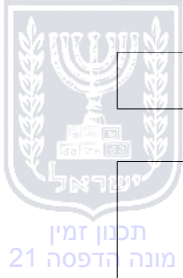
הרחבות יח"ד קיימות, רח' חי טייב 68, הר נוף, ירושלים.

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

- מדובר בבנין על חלקה 90 בגוש 30096 רח' חי טייב 68, בשכונת הר נוף, ירושלים. התוכניות התקפות הינן: תוכנית 0966 ג' אשר אושרה בשנת 1980, וייעוד החלקה הוא אזור בניה מוגבלת למגורים ב', תוכנית 2934.

-בבנין קיימות היום 3 קומות מלאות, 2 קומות חלקיות וקומת מחסנים, סה"כ 14 יח"ד.

- התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות והרחבות מרפסות, ותוספת ממדי"ם לכל הדירות.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין היתר בניה מס' 80/0126.00 משנת 1981 שאשר את בניית הבנין, ומס' היתרים: 80/126.01 80/0126.00 89/0124.01 89/0124.00 89/126.04 80/126.03 80/0126.02 שיצאו לתוכנית שינויים ותוספת מרפסות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה, לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבנין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות יח"ד קיימות, רח' חי טייב 68, הר נוף, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0430991

שטח התכנית 1.2
0.886 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216558 קואורדינאטה X

632048 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' חי טייב 68 בשכונת הר נוף.

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 | הרב טייב חי | 68 | |

שכונה הר נוף.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30255 | מוסדר | חלק | 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 21



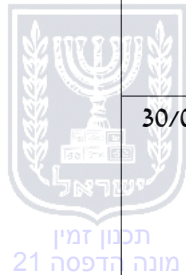
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 30/07/1982 | 2558 | 2839 | תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 2934 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2934 ממשיכות לחול. | שינוי | 2934 |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תוכנית זו מחליפה את תכנון המתאר המקומית לירושלים. | החלפה | 62 |
| 18/09/1980 | 11 | 2658 | תוכנית זו משנה את תוכנית מס' 966ג' בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 966ג' ממשיכות לחול. | שינוי | ג/966 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | אוריה שוחט | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אוריה שוחט | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 14: 17 20/11/2019 | אוריה שוחט | 20/11/2019 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | | 14: 19 20/11/2019 | אוריה שוחט | 20/11/2019 | 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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 קרסנטי | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 054-2000458 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------------------|----|---------------|----------|---------|-------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | דורותי אלן | | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | סימון אלן | | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | מרדכי בירנצויג | | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | רייזל שושנה בירנצויג | | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | סימון רות ויניקר | | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | ריצ'רד ויניקר | | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | ש.בן ציון יבלינוביץ | | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | זכריה כהן | | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | חיים כהן | | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | שושנה כהן | | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |

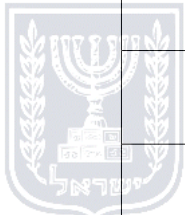


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------------------|------------|----------|---------|-------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | | שרה כהן | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | יוסף כהן סבן | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | מלכה ג'נט כהן סבן | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | גלעד לוי | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | דורון לוי | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | יפה לוי | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | עמיחי חנן לוי | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | מרים מהדוכט סמניאן | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | איטא קיסנטי | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | שמואל קיסנטי | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | הדסה סימה רבינוביץ | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | מיכאל שבתאי רבינוביץ | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | אביאל רחמים | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |
| בעלים | | מרסל רחמים | | | ירושלים | הרב טייב חי | 68 | 00-0000000 | 00-0000000 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-------|----|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|
|-----|-------|----|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל זכות בנכס כהן זכריה בעל ת.ז. 0040079
 בעל זכות בנכס כהן שרה בעל ת.ז. 0026278
 בעל זכות בנכס כהן חיים בעל ת.ז. 4204460
 בעל זכות בנכס כהן שושנה בעל ת.ז. 1051590
 בעל זכות בנכס כהן סבן מלכה גינט בעל ת.ז. 01381146



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 | אוריה שוחט | 101729 | | ירושלים | מענה שימחה | 39 | 073-7419330 | | 345bait@gmail.com |
| מודד | מודד | אברהם ארנסטר | 827 | | ירושלים | פזנר חיים | 23 | 02-5858538 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הרחבות יח"ד קיימות ע"י תוספת ממדי"ם, הרחבת מרפסות ותוספת קומה, רח' חי טייב 68, שכ' הר נוף ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 בשינויים לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה הקיימת של הבנין.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבנין הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומות הקיימות.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל- 2478.15 מ"ר מתוכם 1690.92 מ"ר שטחים עיקריים ו-787.23 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 הגדלת מס' הקומות המירבי ל-7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

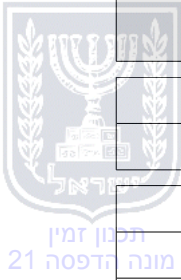
| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ג' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים 2 מיוחד | 884 | 100 |
| סה"כ | 884 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ג' | 884.29 | 100 |
| סה"כ | 884.29 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ג' |
| 4.1.1 | שימושים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה בכל קומות הבנין הקיימות, לרבות תוספת ממד"ים, הרחבת מרפסות תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> <p>והרחבת קומה ג' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>ב. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים (מפלס +17.80), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ג. 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 וקווי בניין מירביים.</p> <p>ד. קווי הבניין המרביים עבור תוספות הבניה בחזיתות הבנין הקיימות יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבניין המרביים עבור תוספת הקומה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.</p> <p>ה. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ו. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 14 יחידות דיור.</p> <p>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.</p> |
| ב | <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1, הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין 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.</p> <p>ג. לא תותר כל הגדלה של מס' יח"ד המירבי שבתוכנית זו ע"י פיצול של יחידות הדיור המוצעות להרחבה בתוכנית מס' 430991 זו, (יח"ד מס' 11,12,13,14 כמופיע בנספח הבינוי נספח מס' 1-), ולא יותר כל שימוש בשטחי הבניה המוצעים בתוכנית לצורך תוספת של יחידות/יחידות דיור חדשות בבנין. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (כסטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002</p> |
| ג | <p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| ד | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> |
| ה | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, 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</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>ג. 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 המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ד. ההיתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה חפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2.א(ו)(רישום הערת אזהרה), 4.1.2.ג(העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2.ו(חניה), 4.1.2.ז(עצים לשימור/לעקירה)</p> |
| ו | <p>חניה</p> <p>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 העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> |
| ז | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> |



| מגורים ג' | 4.1 |
|---|-----|
| <p>כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים בתיאום ובפיקוח אגרונום בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p> | |
| <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | ח |



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | | | | |
|------------------|----------------|------------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|---------|-----------------------|---------|-------|------|-------|--------|---------|-----|---|--------|-----------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | | | |
| (2) | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 7 | (1) 24.16 | 14 | 56 | 280 | 2478.15 | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | 787.23 | 1690.92 | 886 | 1 | מגורים | מגורים ג' |



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---------|--------|-----------|
| קדמי (2) | 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) $737.95=24.16$, גובה מעקה גג $738.55=24.76$.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|-------------------------|---|
| 6.1 | היטל השבחה | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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 המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (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 | קולטי שמש על הגג | א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. |
| 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. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|-----------------------|
| 1 | תוספת הקומה תבנה בהינף אחד בלבד. | לא תותר הקמתה בשלבים. |
| 2 | תותר הקמת הממד"ים בשלבים, ובלבד שכל עמודת ממד"ים תבנה בהינף אחד בלבד. | |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21