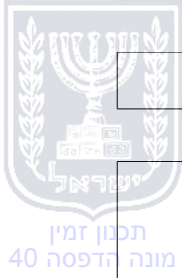


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0512301

תוספת בניה לצד מבנה קיים - עין רוגל 18



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/02/2019

לאשר את התוכנית

09/06/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רקע לתכנית: המבנה נבנה בשנות ה-30 המוקדמות בסגנון מנדטורי התואם לרקמת הבניה הטיפוסית באזור, ללא תוספות מאוחרות מאז. נוסף על המבנה המתוכנן, התכנית מסדירה את חלקה 71 בגוש 30019 לייעוד דרך מוצעת.

מצב התכניות החלות במקום: תב"ע 1864 א' ותב"ע עמ/9 המייעדות את השטח לאזור למגורים 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת בניה לצד מבנה קיים - עין רוגל 18

מספר התכנית 101-0512301

1.2 שטח התכנית 3.185 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

221769 קואורדינאטה X

630395 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת חנניה רחוב עין רוגל 18.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|----------|---------|
| | 18 | עין רוגל | ירושלים |

שכונה אבו תור- גבעת חנניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30019 | מוסדר | חלק | 39-40, 71 | |

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 40



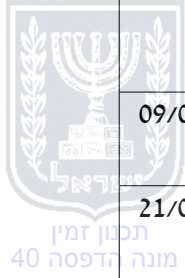
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 09/04/1989 | 2647 | 3648 | תכנית זו מחליפה את תכנית 1864/א. | החלפה | 1864 / א |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את תכנית 62. | החלפה | 62 |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו מחליפה את תכנית מק / 5022 / א. | החלפה | מק / 5022 / א |
| 31/03/1977 | 1100 | 2308 | תכנית זו מחליפה את עמ/ 9. | החלפה | עמ/ 9 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | בועז ביטמן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | בועז ביטמן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תיק תיעוד | 14: 33 15/03/2021 | משה שפירא | 02/04/2018 | 77 | | רקע | תיעוד ושימור |
| לא | נספח בינוי - מחייב לנושא שימור, גובה הבינוי ונפחי הבנייה ומספר קומות | 09: 31 21/04/2021 | בועז ביטמן | 21/04/2021 | 1 | 1: 250 | מחייב חלקית | אדריכלות |
| לא | מצב מאושר | 16: 07 11/04/2018 | ראובן אלסטר | 11/04/2018 | 1 | 1: 250 | רקע | 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

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------------------|---------|------|-----|-------------|------------|--------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | (1) | 1 | 02-6297617 | 02-6250875 | grOfer@jerusalem.muni.il |
| | פרטי | דוד אולניק | | אולניק עבודות צמ"ה ושינוע בע"מ | | (2) | | 076-8600701 | | david@olenik.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

(2) כתובת: רחוב צבי הנח"ל 2, א.ת. עמק חפר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------------------|---------------|------------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| | עורך ראשי | בועז ביטמן | | ביטמן בן צור אדריכלים | קרית ענבים | קרית ענבים | 1 | 02-5700188 | | boaz@bitman-bentzur.co.il |
| | אגרונום | אדיר אלבס | | יעוץ ופיקוח נופי בע"מ | חגור | (1) | | 052-2333555 | 03-9032190 | |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|------|-------------|---------------|------------------------------------|---------|------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| מודד | מודד | ראובן אלסטר | 502 | מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | 02-6522596 | meimad@meimad-sur.co.il |
| אדריכל שימור | יועץ | משה שפירא | 115519 | משה שפירא אדריכלים | ירושלים | (2) | 38 | 02-6255520 | | shapiroarch@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד 309.

(2) כתובת: לייב יפה 38, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 בניה לצד בניין קיים, עין רוגל 18.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 4 לאזור מגורים ג'.
- ב. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 4, אזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
- ג. קביעת שטחי בנייה מירביים.
- ד. קביעת הוראות בינוי לתוספת שטחי בניה.
- ה. קביעת קווי בנין חדשים.
- ו. קביעת מס' הקומות המירבי ל 4 קומות.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- ח. קביעת חזיתות לשימור.
- ט. קביעת הוראות בגין שימור/עקירת עצים.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- יא. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 |
| דרך מאושרת | 3 - 5 |
| דרך מוצעת | 6 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 2 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ג' | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 2 |
| לשימור | מגורים ג' | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים ג' | 1 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ג' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|-----------------|------------|
| דרך מאושרת | 356.85 | 11.20 |
| מגורים 4 | 1,546.72 | 48.55 |
| מגורים מיוחד | 933.32 | 29.30 |
| שטח ציבורי פתוח | 349.09 | 10.96 |
| סה"כ | 3,185.98 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת | 356.86 | 11.20 |
| דרך מוצעת | 1,973.55 | 61.94 |
| מגורים ג' | 815.64 | 25.60 |
| שטח ציבורי פתוח | 40 | 1.26 |
| סה"כ | 3,186.05 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 3. 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. 4. הגשת תכנית חניה מפורטת על פי התקן התקף שתציג את החיבור לרחוב, והבטחת שדה ראיה תקין ביציאה מהחניה בתאום ובאישור אגף תושי"ה. 5. תיכנון מתקן אשפה בעבור מיכלי אשפה בשטח המגרש על פי הנחיית מחלקת תברואה. 6. אישור מחלקת כבאות בעיריית ירושלים. 7. תאום עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים, ושמירה על חזית המבנה בהתאם להנחיות כולל פרטים מקוריים. 8. ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט. 9. תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים. 10. תיאום פיתוח החזית הקדמית לכיוון רחוב עין רוגל עם אדריכל העיר. 11. אישור תכנית פיתוח מפורטת לפיתוח השצ"פ על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין הינם כמצוין בתשריט. קו בנין תת קרקעי המסומן בתשריט שני קווים ונקודה, הינו עבור שטחי הבניה מתחת לקרקע במלואם. 2. חזיתות לשימור כמסומן בתשריט בגוון סגול מגינטה יוותרו ללא תוספת חדשה בקירות המסומנים. 3. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור כולל פרטי בניין מחייבים, גובה אבסולוטי, מספר הקומות הבניה המדורגת, סוג הגג ופתרון החזיתות והמערכות הטכניות. הוספת קומות ונפחים תיחשב סטייה ניכרת. 4. חיזוק המבנה יעשה מבפנים ולא באמצעות חיזוקים חיצוניים. 5. קירות תמך בתכנית לא יעלו על 3 מטרים. 6. לא תותר התקנת מתקני תשתיות וקירות תמך בחזית הרחוב הפונה לעין רוגל. 7. יש לשמור על מרווח לאורך החזית הפונה לרחוב לאפשר נטיעת עצים לאורך הרחוב. |

| 4.1 | מגורים ג' |
|-----|---|
| | <p>8. הגדרות החדשות שיתווספו לחלקה יהיו עד 1.2 מ', והפריטים השימוריים ישתלבו (בגודלם המלא) בחזית המבנה עפ"י המצוין בנספח הבינוי.</p> |
| ג | <p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> |
| ד | <p>חניה</p> <p>1. מס' מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה בתחום המגרש למגורים. 2. החניה תיהיה ככל הניתן בתחום קונטור הבניין. במידה ולא תתאפשר חניה, תתאפשר הקמת מכפילי חניה לפי תקן תקף. 3. חלל החניה לא יעלה על גובה של 2.20 מ'.</p> |
| ה | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבינוי כמצויין בנספח הבינוי יהווה סטייה ניכרת, כל סטייה מגובה זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל תוספת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 4. סטייה מהוראות סעיף 4.1 (ז) לשימור, יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> |
| ו | <p>עתיקות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות התשל"ח-1987, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולפעול על פי הנחיות רשות העתיקות.</p> |
| ז | <p>שימור</p> <p>1. הבינוי המוצע ישמור את החזיתות המסומנות בתשריט על פי נספח הבינוי. 2. יש להשתמש בדלת הברזל שתפורק בחזית הדרומית ובריצופי השטיח. 3. חזית מזרחית הפונה לרחוב עין רוגל - יש לשמור על מיקומי המרפסות, דלת הברזל והסורגים המקוריים. 4. חזית צפונית הפונה לרחוב עין רוגל והמדרגות לרחוב עשהאל - המעקות יהיו עשויים מתכת. 5. הגדר ועמודי השער ישומרו ע"פ המסומן בתשריט.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ג' |
| ח | <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> |
| ט | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה במרחק הקטן מ- 3 מ' מהיקף גזעי העצים, ייעשו על פי הנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 5. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת עצים חלופיים באישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. |
| י | <p>אדריכלות מרפסות-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 3. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. 4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 5. שטחי המרפסות אינם ניתנם לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 6. לא תותר הקמת מרפסות חדשות ע"ג קירות לשימור. 7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת. |
| יא | <p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניין /חלק המבנה /הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב וכן קוי תשתיות עירוניים תת קרקעיים.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |

| | |
|------------|--|
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| א | <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. ביצוע הפיתוח יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>1. הדרך המסומנת בצבע חום בתשריט בתכנית הינה דרך מאושרת.</p> <p>2. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה על פי סעיף 6.1.</p> |
| 4.4 | דרך מוצעת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>1. הדרך המסומנת בצבע אדום בתשריט בתכנית הינה דרך מוצעת.</p> <p>2. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה על פי סעיף 6.1.</p> <p>3. תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט.</p> <p>4. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| 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 | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 4 | (2) 15 | 10 | 45 | 206 | 339 | 101 | (1) 439 | 806 | 815.64 | 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) מתוכם 165 מ"ר שטח למחסנים, שטח זה הינו תת קרקעי..
- (2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (3) כמסומן בתשריט.



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על יד הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 איחוד וחלוקה

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך ארבעה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.

6.4 חלוקה ו/ או רישום

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 או שינויו התקף.
 2. חיזוק המבנה יעשה מבפנים ולא באמצעות חיזוקים חיצוניים.

6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תאום סוג וגמר האבן עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים.
 2. שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.
 3. נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
 4. פיתוח השצ"פ בפועל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|--|
| 1 | הבניה תבוצע בהינף אחד | לא תותר בנייה בשלבים |
| 2 | תנאי להיתר בניה | 1. תיאום פיתוח השצ"פ עם אגף שפ"ע 2. ביצוע מטלות השימור לפי סעיף 4.1 ז |
| 3 | תנאי להיתר איכלוס | ביצוע פיתוח השצ"פ בפועל |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40