

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0478057

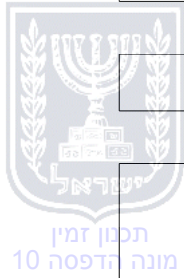
הרחבת דיור רח' צוקרמן 14, נווה יעקב, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה :

הבניין הקיים הינו מבנה מגורים בן 8 קומות מעל קומת מרתף (הכוללת מקלט ו 2 דירות מגורים ומעליה קומת כניסה הכוללת 3 יח"ד, לובי כניסה וחדרי שרות לבניין), בבניין קיימות 33 יח"ד מאושרות, בכול קומה קיימות 4 דירות, שטח ממוצע של הדירות 59 מ"ר, מטרת התוכנית הרחבות דיור בעמודות שלמות ב 4 האגפים ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה, ותוספת מרפסות לרווחת הדיירים, הבניה הינה על רכוש משותף. יצוין שמרבית הדיירים הן משפחות צעירות מהמגזר דתי/ חרדי ממוצע 6-8 נפשות בדירה, המשוועות להרחבה זו.

רקע תכנוני לתכנית :

התכנית החלה במקום 1978א, תכנית מפורטת למזרח השכונה, קיימת גם תוכנית 3907 המציעה הרחבות לבניינים קיימים ולא כוללת בתוכה את הבניינים הגבוהים. הבניין נבנה על פי היתר מקורי 73/556, לא קיימות חריגות בנייה למעט בניית מרפסת המסומנת להריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבת דיור רח' צוקרמן 14, נווה יעקב, ירושלים.

מספר התכנית 101-0478057

1.2 שטח התכנית 2.961 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16

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
קואורדינאטה X	223125
קואורדינאטה Y	639125

1.5.2 תיאור מקום**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	צוקרמן ברוך	14	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30647	מוסדר	חלק	12	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תוכנית המתאר לירושלים.	687	1586	16/07/1959
מק/ 3907 / א	החלפה	תוכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תוכנית מק/ 3907 / א	4644		17/05/1998
1978 / א	החלפה	תוכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 1978 / א	2390	11	01/12/1977



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				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	01/08/2019	אילן אפרת	22: 49 03/08/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/08/2019	אילן אפרת	22: 39 03/08/2019		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

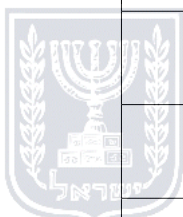
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	קלמן אקשטיין			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7109625		
	פרטי	נעמה ארלבוים			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5849583		
	פרטי	אמיר בן אהרון			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7692711		
	פרטי	טל אורה בן ברוך			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8438455		
	פרטי	יוסף חיים בן ברוך			ירושלים	צוקרמן ברוך (1)	14	054-8438466		
	פרטי	אילה הרבסט			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7164105		
	פרטי	אליהו הרבסט			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7164105		
	פרטי	יוסף טפיירו			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
	פרטי	רבקה טפיירו			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
	פרטי	זבולון יויינה			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7613027		tzivi@darke yrachel.org. il
	פרטי	צביה יויינה			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7613027		tzivi@darke yrachel.org. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אסתר כהן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8453237		
	פרטי	יונה כהן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8453237		
	פרטי	יוסף חיים ישראל כרפסי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7609845		
	פרטי	שמחה לאה אוריאן כרפסי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7609845		
	פרטי	דניאל לוין			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8483965		levineroch@gmail.com
	פרטי	רחל לוין			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8483965		levineroch@gmail.com
	פרטי	פייגא דינה מילר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7109625		
	פרטי	אפרים מירלא			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8418626		
	פרטי	חנה מירלא			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8418626		
	פרטי	דניאל מסלבסקי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8409339		
	פרטי	צבי נירנברג			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8403484		0527682777@okmail.co.il
	פרטי	רותי נירנברג			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8403484		0527682777@okmail.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מיכאל יעקב פינקל			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7685398		
	פרטי	רות פלדמן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7685398		
	פרטי	אליהו קסלר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	053-3104753		
	פרטי	פייגא קסלר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	053-3104753		
	פרטי	אליסה קפלן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	054-8409339		
	פרטי	יונתן רפאלי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7113452		
	פרטי	עמנואלה רפאלי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	052-7113452		
	פרטי	יעקוב שוהם			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5849583		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התוכנית הינו גם בעל עניין בקרקע..

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		קלמן אקשטיין			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		רחל ביזר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

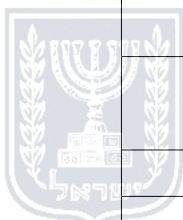


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טל אורה בן ברוך			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		יוסף חיים בן ברוך			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		דרור ברכה			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		מירב ברכה			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		אליעזר ליפא הפטלר			ירושלים	נימן שמואל	7			
בעלים		חיה שרה הפטלר			ירושלים	נימן שמואל	7			
בעלים		אילה הרבסט			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		אליהו הרבסט			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		אלברט אמנון חדזייב			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5000000		
בעלים		ברכה חדזייב			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5000000		
בעלים		עזרא טורן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		יוסף טפירו			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		רבקה טפירו			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		זבולון יוינה			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		צביה יוינה			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		אסתר כהן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		אסתר כהן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		יונה כהן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמעון כהן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		יוסף חיים ישראל כרפסי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		שמחה לאה אוריאן כרפסי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		ולנטינה לוזובסקי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5000000		
בעלים		יהודית לוי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		משה לוי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		דניאל לוי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		רחל לוי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		דינה לינגר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5859736		
בעלים		פייגא דינה מילר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		אפרים מירלא			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		חנה מירלא			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		דניאל מסלבסקי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		צבי נירנברג			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		רות נירנברג			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		טמה סלובודינסקי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		מיכאל יעקב פינקל			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

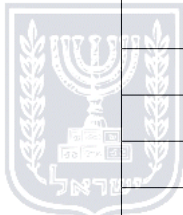


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רות פלדמן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		יוסף פרנקל			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-6564840		
בעלים		שרה פרנקל			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-6564840		
בעלים		אליהו קסלר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		פייגא קסלר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		אליסה קפלן			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		אברהם צבי קרמר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		נחמה קרמר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
בעלים		אולגה רסקין			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
חוכר		אלכסנדרה אפטקר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
חוכר		סופיה אפטקר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
חוכר		נעמה ארלבובים			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5849583		
חוכר		אריה בונדר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5850882		
חוכר		חנה בונדר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5850882		
חוכר		אהרון בלכר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5834966		
חוכר		לודמילה בלכר			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5834966		
חוכר		אמיר בן אהרון			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
חוכר		יצחק יוסף כהנוביץ			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-9952022		
חוכר		רבקה חנה כהנוביץ			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-9952022		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אלה סולוביציק			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
חוכר		יוסף דב סולוביציק			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
חוכר		יונתן רפאלי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
חוכר		עמנואלה רפאלי			ירושלים	צוקרמן ברוך	14			
חוכר		יעקוב שוהם			ירושלים	צוקרמן ברוך	14	02-5849583		

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	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14			arc5386199@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	יוטא יעקובוביץ	ה49386		ירושלים	רש"י	115			arc5386199@gmail.com

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 קומה והרחבות יח"ד קיימות בבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ד'
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח: א. קביעת בינוי לתוספות בעמודות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין. ב. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
3. הגדלת מספר הקומות מ- 8 קומות מעל קומת מרתף ל- 9 קומות מעל קומת מרתף.
4. קביעת קווי בניין לתוספת הבנייה כאמור.
5. הגדלת שטחי הבנייה בשטח.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועקירה בתחום תא שטח מס' 1
8. קביעת הוראות בגין חריגות בנייה להריסה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	3, 1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים מיוחד	2,775.8	94.20	
דרך מאושרת	170.92	5.80	
סה"כ	2,946.72	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	170.91	5.80	
מגורים ב'	2,775.84	94.20	
סה"כ	2,946.76	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: * תותרנה תוספות בנייה בקומת מקלט (מפלס 2.83-), בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס 2.82+), בקומה ב' (מפלס 5.64+), בקומה ג' (מפלס 8.46+), בקומה ד' (מפלס 11.28+), בקומה ה' (מפלס 14.14+), בקומה ו' (מפלס 16.92+) ובקומה ז' (מפלס 19.74+), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח. * תותר תוספת קומה (במפלס 22.56+) מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מודגש בזאת כי קווי הבניין יהיו עד 3 מטר מגבול תא שטח מס' 1 בכפוף למגבלת העומק למרפסות זיז 2 מטר. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 33 יחידות דיור. 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.
ב	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
ג	גגות 1. 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 טלוויזיה רדיו וכדומה.

4.1

מגורים ב'

2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

ד

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. הכל בתאום עם מחלקת התכנון בעיריית ירושלים, התאום יכלול גם תכנון המעקה, סוג אבן וחלונות. התכנון יהא תכנון אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן.

ה

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 בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יהא תכנון אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן, 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 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 הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית 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 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 התכנית.

(4). תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פרוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

ו

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

4.1	מגורים ב'
ז	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ג' (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 ח' (חניה), 4.1.2 ט' (הריסה), 4.1.2 י' (עצים לשימור ועקירה), 4.2 (דרכים) להלן.
ח	חניה 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.
ט	הריסות ופינויים חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. הכל בתאום עם מחלקת הפיקוח בעיריית ירושלים.
י	שמירה על עצים בוגרים 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור 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. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בגודל ובגובה, בתיאום ובפיקוח אגרונום. 4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 1. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.
יא	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

4.2 דרך מאושרת	4.2
דרכים א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. * דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	א



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי						
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	29.03	33	18.5	5002.55	160.04	250.71	385.92	4205.88	2755.9	1	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	9											



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

מגורים ב'	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
1		458.25

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) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.
6.3	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.4	שילוט וסימון	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
6.5	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.
6.6	ניהול מי נגר	במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1.ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי. 2.ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3.תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4.תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחיה קטנים). 5.תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה בנפרד, לא תותר בנייה בשלבים.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבנייה על הגג תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.

