

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0575159

תוספת קומה והרחבות דיור ברח' המ"ג 35, שכונת רוממה, ירושלים

ירושלים

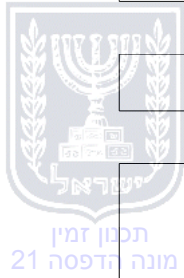
מחוז

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
התכנית עוסקת בהרחבות יח"ד קיימות,  
התכניות החלות במקום: 4831 ו-9268.

מדובר בבניין ברח' המ"ג 35 בעל שני כניסות עם 27 יח"ד קיימות. הבניין בן 8 קומות, 4 קומות מעל קומת הכניסה (מפלס +0.00) ו-4 קומות חלקיות (חפורות בצלע ההר) מתחת לקומת הכניסה, קומה מינוס 3 ומינוס 4 הכוללת בתוכה מחסנים קיימים. גודל הדירות המקוריות הינן קטנות ושטחן כ- 60 מ"ר. דירות אלו נרכשו ע"י משפחות דתיות המבקשים להרחיב את דירותיהם מפאת גודל המשפחות.

במבנה הנ"ל קיימים היתרים מכוח התכניות שצוינו לעיל. חלק מההיתרים אושרו והבניה יצאה לפועל (בקשות שמספרן, 05/397.4 ו 05/397.1) וחלק מההיתרים אושרו בוועדה ונמצאים בתהליך סופי למילוי תנאים להיתר יצויין כי בתב"ע 4831 נתנו הרחבות באגף דרומי וצפוני של הבנין, ובקומת הגשר, דהיינו קומת הכניסה לבנין, לא ניתן פתרון חלופי לגשר הקיים ויוצא איפה שהתוספות שניתנו לדירות בקומת הגשר מנותקות מתוספת ההרחבה שעפ"י תב"ע 4831.

בכל ההיתרים שיצאו ושבדרך לצאת לא ניתן פתרון ראוי למיקום הגשר במקום נכון מבחינה פונקציונלית וחזותית.

בתב"ע הנוכחית מוצע פתרון לגשר אשר יצמד לתוספות הבניה ויהווה מעבר רציף לכניסה א וכניסה ב' וכל תוספות הבניה בקומת הגשר יוצמדו לדירות בקומת הגשר שאליהן הן שייכות, ובכך ניתן פתרון פונקציונלי וחזותי נכון.

בנוסף לכניסה לבניין ע"י גשר מרח' המ"ג 35, קיימת כניסה משנית נוספת דרך רח' מענה שמחה. המקביל לרחוב המ"ג.

התכנית מציעה :

- תוספת מחסנים (בחלל חפור קיים) בקומה מינוס 4, עבור הדיירים שלא קיים בעבורם מחסן כלל.
  - הרחבות דיור לכל הקומות והכשרת עבירות בניה קיימות. (עבירות מינוריות)
  - תוספת קומה להרחבת הדירות שמתחתיהן.
- בנוסף, התכנית מציעה מרפסות סוכה עבור כלל הדיירים, חלק מהמרפסות אושרו בהיתרים קודמים.

בשנת 2000 אושרה תכנית 4831 שיזמה עיריית ירושלים ואישרה הרחבות דיור ופתרון מיגון לבניין הקיים. בשנת 2004 אושרה תכנית 9268, יוזמת דיירי הבניין המציעה תיקון קווי בנין לכיוון רח' המ"ג וניצול יתרת זכויות שנותרו בבניין לטובת הרחבת 3 דירות במפלסים: -5.44, -2.72, +0.00 הפונות לרח' המ"ג, ללא תוספת אבן זימין שינוי בזכויות בניה מאושרות.

בבניין מס' 39 הסמוך לו, אושרה תב"ע מס' 10267 שאפשרה הרחבות דיור לכל הדירות ותוספת אגף לכוון רחוב המ"ג להרחבת הדירות ותוספת קומה על הגג כהרחבה. הופק היתר בניה מס' 92/698.5 בשנת 2010. בתכנית זו אנו מציעים הרחבה דומה לתכנית הנ"ל. ויצירת חזית תואמת לכלל הבנינים הדומים ברחוב.

התכנית המוגשת לבניין זה מציעה הרחבות בדומה לבנינים ברחוב המ"ג, וזהו הבניין האחרון ברחוב שלא הוגשו הרחבות ותוספת קומה כנ"ל. כך שמתקבל אחידות בבניה כלפי רח' המ"ג.

אין תוספת יח"ד.

קיימים הליכים משפטיים בגין סגירת מרפסות. מגישי הבקשה הינם בעלי עניין בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת קומה והרחבות דיור ברח' המ"ג 35, שכונת רוממה, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0575159

**1.2 שטח התכנית** 0.991 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) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)

**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    | 218925  |
| קואורדינאטה Y    | 633640  |

**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 | המ"ג | 35       |       |

שכונה רוממה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30234    | לא מוסדר | חלק           | 15                  |                   |

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

## 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 את תכנית המתאר המקומית לירושלים.                                 | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |
| מק/ 9268          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 9268 ממשיכות לחול. | 5338               | 308                     | 02/11/2004 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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: 250   | 1                   |             | אילן אפרת     |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית |          | 1                   | 10/05/2020  | מירי שמואלי   | 17: 04 10/05/2020 |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע         | 1: 250   | 1                   | 21/07/2020  | שאול יורובסקי | 03: 12 21/07/2020 |                | 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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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 | שלום יהושע לוריא |               |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     |       |

**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        |                | שלום יהושע<br>לוריא  |               |                      | ירושלים | המ"ג | 35  |            |     | zingersari@gmail.com |
| בבעלות מדינה | רשות<br>הפיתוח |                      |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | ירושלים | יפו  | 216 | 02-6296666 |     |                      |
| בעלים        |                | זאב<br>אברמוביץ      |               |                      | ירושלים | המ"ג | 35  |            |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים        |                | פרל ברכה<br>אברמוביץ |               |                      | ירושלים | המ"ג | 35  |            |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים        |                | דוד אייזנברג         |               |                      | ירושלים | המ"ג | 35  |            |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים        |                | שרה<br>אייזנברג      |               |                      | ירושלים | המ"ג | 35  |            |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים        |                | בלומה<br>איינבך      |               |                      | ירושלים | המ"ג | 35  |            |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים        |                | רבקה אלון            |               |                      | ירושלים | המ"ג | 35  |            |     | zingersari@gmail.com |

| סוג   | תיאור | שם                  | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                |
|-------|-------|---------------------|------------|----------|---------|------|-----|-------|-----|----------------------|
| בעלים |       | רון אלון            |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | אהרון אסטרייכער     |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | מרים אסטרייכער      |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | יהודה בנטטה         |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | רחל בנטטה           |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | יצחק אייזק ברנשטיין |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | גיוסף גאלוב         |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | פרידה גאלוב         |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | איברהים גזר         |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | חמה גזר             |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | שלמה גינזבורג       |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | אליעזר נתן זינגר    |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | שרה זינגר           |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | אפרת רחל זרניגיאן   |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |       |     | zingersari@gmail.com |

| סוג   | תיאור | שם                  | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|-------|-------|---------------------|------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|----------------------|
| בעלים |       | מרדכי זרניגיאן      |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | יונתן טנץ           |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | שושנה טנץ           |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | בנימין טרגר         |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | חנה שרה טרגר        |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | יוחנן יאיר          |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | שרה יאיר            |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | נתנאל לוי           |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | רוזי לוי            |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | גולדי לוריא         |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | זוזי לחמי           |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | קלוד לחמי           |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | יפה ליפשיץ גינזבורג |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | אמיתי משולם         |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  | 077-3320954 |     | zingersari@gmail.com |

| סוג   | תיאור | שם                     | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|-------|-------|------------------------|------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|----------------------|
| בעלים |       | רות משולם              |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  | 077-3320954 |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | סוליקה קדוש            |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | נעמי אלן קיימן         |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | פנחס אליהו ריימן       |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | תהילה דרייזל ריימן     |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | גננדל שטיין            |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | רפאל יהודה אברהם שטיין |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | אביגדור שפירא          |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | מרים שפירא             |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| חוכר  |       | שושנה אשכנזי           |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| חוכר  |       | אהרון סופר זעליג       |            |          | ירושלים | המ"ג | 35  |             |     | zingersari@gmail.com |
| בעלים |       | יצחק פרץ               |            |          | ירושלים | (1)  | 35  | 02-5714288  |     |                      |
| בעלים |       | מרים פרץ               |            |          | ירושלים | (2)  | 35  | 02-5714288  |     |                      |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: גאלוב גיוסף דרכון - 034657084 ריימן פנחס אליהו דרכון - 476170516 לחמי קלוד ת.ז. - 4818861 קלוד זוזי ת.ז. - 6484498 גור איברהים ת.ז. - 7840061 גור חמה ת.ז. 4503701 קדוש סולקה דרכון - VP170114 אייזנברג דוד דרכון - 302452555

(1) כתובת: רחוב המ"ג 35.

(2) כתובת: המ"ג.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|-----------|---------------|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אילן אפרת     | 8176          | פרטי     | ירושלים | הרב פטאל | 7   | 02-5714288 | 02-5862404 | Shmoeli2@neto.net.il |
| מודד           | מודד      | שאול יורובסקי | 760           |          | ירושלים | הצפורן   | 1   | 02-5714288 |            | normaneven@yahoo.com |
| הנדסאית        | הנדסאי    | מירי שמואלי   | 40617         |          | ירושלים | הרב פטאל | 7   | 02-5714288 | 02-5862404 | shmoeli2@neto.net.il |



מנהל תכנון  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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

הרחבות דיור ותוספת קומה לבניין קיים, ברח' המ"ג 35, שכונת רוממה, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה, בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. תוספת מחסנים בקומת מפלס 4-

2. תוספת בניה בקומות 4-, 3-, 2-, 1-, 0, ראשונה, שניה, שלישית ורביעית, לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות.

3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

ג. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ד. קביעת קווי בניין לתוספות הבניה כאמור.

ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח. וקביעתם ל-3772 מ"ר, מתוכם : 3041 מ"ר שטחים עיקריים ו-731 מ"ר שטחי שירות.

ו. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.

ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ושימור.

ט. קביעת הוראות בגין חלקי בנין וקיר תמך להריסה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד              | מ"ר    | אחוזים |
|-------------------|--------|--------|
| אזור מגורים מיוחד | 990.26 | 100    |
| סה"כ              | 990.26 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 990.26    | 100          |
| סה"כ      | 990.26    | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>(1) תותרנה תוספות בנייה בקומה 4- (מפלס 10.88-), בקומה 3- (מפלס 8.16-), בקומה 2- (מפלס 5.44-), בקומה 1- (מפלס 2.72-), בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה 1 (מפלס 2.72), בקומה 2 (מפלס 5.44), בקומה 3 (מפלס 8.16), ובקומה 4 (מפלס 10.88), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>(2) תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>(3) תותר תוספת מחסנים בקומה 4- (מפלס 10.88-), בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</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. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 27 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> |
| ב     | <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>גדר/ מדרגות חריגות בניה להריסה:</p> <p>(1) גדר/ קיר תומך להריסה:</p> <p>הגדר/קיר התמך, המסומן בחלקה המזרחי של החלקה בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועד להריסה, ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>במקום הגדר/קיר התמך שיהרס יוקם קיר תמך מדורג חדש בגבול החלקה המזרחי, כמפורט בנספח מס' 1, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>(2) הגדרות חלקי הבנין המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר/בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.</p> <p>(3) יודגש כי לא יאושר היתר בניה לתוספת המרפסת המוצעת לדירה מס' 19, בחזיתו המזרחית של הבנין, במפלס 2-, אלא רק לאחר הריסה בפועל של המרפסת הקיימת בדירה זו בחזית זו, שמסומנת להריסה בתכנית 575159 זו.</p> <p>תותר מרפסת אחת בלבד לדירה זו בחזית זו, הכל בהתאם להחלטות וועדת הערר המחוזית מתאריך 30.1.2020.</p>                                                                                                                                                                                                                               |

## 4.1

## מגורים ד'

ג

## 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.

3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

ד

## עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ה

## קווי בנין

קווי הבניין המרביים לתוספת הקומה, יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום. (קו בנין עילי) קווי הבנין המירביים לשאר הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום (קו בנין).

ו

## קולטי שמש על הגג

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 רדיו וכדומה.

2) תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין החדש

3) בבגרות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ז

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישוריו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקו"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו כפי שיידרש.

ביצוע כל האמור לעיל יהא 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 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. תנאי למתן היתר בניה לחפירה ולהקמת המחסנים המוצעים בתכנית יהא ביצוע המפורט בסעיף קטן ט. להלן וקבלת חו"ד קונסטרוקטיבית מתאימה אשר תאשר הוספת המחסנים.

5. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית היא קבלת הנחיות מפורטות מהמחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים בדבר האמצעים הדרושים לצמצום מטרדים בעת ביצוע הבניה בשטח.

## 4.1

## מגורים ד'

יודגש כי על מגישי הבקשה להיתר כלשהוא בשטח התכנית, לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולנהוג במידת ההתחשבות ביתר דיירי הבנין, על מנת למזער נזקים בעת הבניה.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא פינוי הפסולת, האשפה והגרסאות מחצר הבנין ופיתוחה, כחלק מביצוע הבניה בשטח, בתאום ולשביעות רצון אגף שיפור פני העיר.

ח

## עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות

ט

## חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות ביצוע נוהל בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

י

## שמירה על עצים בוגרים

## סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב, מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.

באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.

במקום העצים שיעקרו, ינטעו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם עצים בוגרים בתאום ובפיקוח אגרונום ובתאום עם מחלקת הגנות.

יא

## ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס' 1 הכולל, ככל הניתן, זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה ובמגמה 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).

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                    |             |                          | גודל מגרש<br>(מ"ר)      | שימוש | יעוד |      |        |           |
|------------------|------------|-----|------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|-------|------|------|--------|-----------|
|                  |            |     |                                                |                         |              |                         |                             | סה"כ<br>שטחי בניה  | מתחת לכניסה הקובעת |             | מעל הכניסה הקובעת        |                         |       |      |      |        |           |
|                  |            |     |                                                |                         |              |                         |                             |                    | ציד-י-<br>שמאלי    | ציד-י- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |       |      | שרות | עיקרי  | שרות      |
| (2)              |            | (2) | 4                                              | 5                       | 14.7 (1)     | 27.2                    | 27                          | 53                 | 380                | 3772        | 395                      | 1175                    | 336   | 1866 | 991  | מגורים | מגורים ד' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

| קו בנין<br>(מטר) | שימוש | יעוד | מגורים ד' | מגורים | אחורי<br>(2) | קדמי<br>(2) |
|------------------|-------|------|-----------|--------|--------------|-------------|
|                  |       |      |           |        |              |             |

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) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג עד לגובה 16.50 מ'..

(2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

- א. הועדה 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.

**6.2 הריסות ופינויים**

- שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב                                                                                                                                                                                                                                | התנייה                                                                                               |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 1. בניית המחסנים בקומה 4-, תבוצע בהינף אחד.<br>2. תוספות הבניה להרחבות המוצעות בכל חזיתות הבניין (במפלסים: -10.90, -8.16, -5.44, -2.72, +0.00, +5.44, +8.16), תבוצענה בהינף אחד בלבד, 3. תוספת הקומה במפלס +10.88 תיבנה בהינף אחד בלבד. | 1. לא תותר בנייתם בשלבים.<br>2. לא תותר בנייה בכל חזיתות הבניין בשלבים.<br>3. לא תותר בנייתה בשלבים. |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית זו 15- שנים מיום אישורה.