

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0086173

תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד ברחוב הרב פרנק 10, ירושלים.

ירושלים

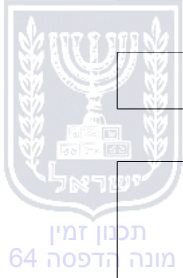
מחוז

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 המקום:

התכנית מוצעת בשכונת בית וגן בירושלים, רחוב הרב פרנק 10, ירושלים.

שטח התוכנית הינו 1.384 ד'.

הבניין הקיים מאושר ע"פ היתר מס' 65/511.

הבניין הקיים הינו בן 4 קומות, הבניין בנוי חצאי קומות, כך שמפלס הגג הסופי שונה בין האגפים.

הבניין כולל 18 יח"ד קיימות מאושרות.

במקום קיימת חניה בלתי מקורה בתחום המגרש.

רקע תכנוני לתכנית:

במקום חלה תכנית 1304 ג' הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד $75\% + 734.53$ מ"ר מירביים.

בשנת 83, נתקבלה בקשה מס' 83/542 להרחבת יח"ד באגף השמאלי של הבניין.

בשנת 99 נכנסה לתוקף תכנית שהציעו במקום, תכנית מס' 1304 ג'.

התכנית הציעה הרחבות דיור לאגף הימני כדוגמת היתר מס' 83/542 שניתן לאגף השמאלי.

מכוח תכנית זו ניתנו היתרים מס' 83/542.04, 91/1043.02.

חשוב לציין שלא כל הזכויות שניתנו במסגרת התבע, נוצלו בפועל.

תכנית מתאר 2000 קובעת אזור עירוני עד 6 קומות.

תאור הבניין המוצע:

התכנית מציעה תוספת קומה עבור הרחבת דירות הגג הקיימות. (6 דירות גג)

הבניין בנוי חצאי קומות, כך שמפלס הגג הסופי המוצע שונה בין האגפים ויוצר דרוג כלפי הרחוב הראשי.

בנוסף התכנית מציעה תוספת בניה עבור אגף שמאל בבנין - חזית דרומית

התכנית כוללת פתרון עבור חדרים מחוזקים / ממדים לכלל יחידות הדיור ומעלית לאגף האחורי.

סה"כ 2756 מ"ר שהם 199.12%.

מתוכם 2,654.17 על קרקעיים, שהם 2269 מ"ר עיקרי, ו-385.2 מ"ר שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד ברחוב הרב פרנק 10, ירושלים.

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0086173

מספר התכנית

1.384 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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)

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 217515

קואורדינאטה Y 630229

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

שכונה בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	מוסדר	חלק		27, 30

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1304 / ג	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 64תכנון זמין
מונה הדפסה 64תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1304 / ג	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1304 ג בנושאים המפורטים בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1304 ג ממשיכות לחול.	4783	4708	11/07/1999
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים.	687	1586	16/07/1959



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				ילנה טורבן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ילנה טורבן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מנחה			19/03/2020	ברכה כהן	17: 26 17/05/2020		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1	1	14/05/2020	ברכה כהן	16: 46 20/05/2020		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1	1	19/03/2020	ברכה כהן	17: 26 17/05/2020		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

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	מאיר בוכבוט			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		yonatanlo@neto.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר בוכבוט			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		yonatanlo@neto.net.il
פרטי	עזרא מרדכי גנץ			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6439855		morali.michael@gmail.com
פרטי	מיכאל מורלי			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6439855		morali.michael@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דניאל אליאס זדה כהן			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6434137		morali.michael@gmail.com
בעלים		שרה בדיל			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		מאיר בוכבוט			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרה בוכבוט			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		yonatanlo@neto.net.il
בעלים		נילי גוטמן			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		yonatanlo@neto.net.il
בעלים		עזרא מרדכי גנץ			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6439855		morali.michael@gmail.com
בעלים		עליזה ליוט גנץ			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6439855		morali.michael@gmail.com
בעלים		שרה איטה גרג'			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		חדוה דונט			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		משה דונט			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		שמואל היימן			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6439855	02-6439855	
בעלים		שפרה היימן			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6439855	02-6439855	
בעלים		אילנה כהן			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		יצחק כהן			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		יצחק מאיר כהן			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		אליהו אזטולה כהנים			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		מאיר משה לוי			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאירה לוי			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		עזרא מאיר לוי			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		שמואל מאיר לוי			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		ברכיהו לוריא			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		זאב שאול לוריא			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		חיים אשל לוריא			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		מיכל ליפשיץ			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		אסתר מורלי			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6439855		morali.michael@gmail.com
בעלים		מיכאל מורלי			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6439855		morali.michael@gmail.com
בעלים		יוסף נוגריאן			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		רחל נוגריאן			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		גילה נחת			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6439855		morali.michael@gmail.com
בעלים		שלמה נחת			ירושלים	הרב פרנק	10	02-6439855		morali.michael@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		וועד המקוואות עמותה		וועד המקוואות	ירושלים	הרב פרנק (1)	10	02-9978417		yonatanlo@neto.net.il
בעלים		טליה פלק			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		דליה פנחסי			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		יעקב פנחסי			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		אורה קרביץ			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		אילת קרישבסקי			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		דוד שניידר			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		יאיר שניידר			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com
בעלים		יעקב שניידר			ירושלים	הרב פרנק	10	052-7528367		morali.michael@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: דייר עזאת אולה כהנים - מס' דרכון Y400992

(1) כתובת: נויברט אהרון מיופה כוח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ילנה טורבן	122003		ירושלים	בן סירא	2	02-6714000		r@brachacohen.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מיכאל אלברט	828		ירושלים	דרך בית לחם	55			michaelbert 95@gmail.co m
עורך משני	הנדסאי	ברכה כהן	ה/79073		ירושלים	שלומציון	4	02-6714000		Bracha400@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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 ואגף בחזית דרומית מזרחית להרחבת יח"ד קיימות, רחוב פרנק 10, בית וגן, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ג
2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - א. תוספת בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 - ב. תוספת קומה בכל אחד מאגפי הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
3. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
4. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.
5. הגדלת מס הקומות מ 4 ל 5 קומות
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה ועצים לשימור.
8. קביעת הוראות בגין גדר וחריגות בניה להריסה.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
חניה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	1,384.97	100
סה"כ	1,384.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,384.97	100
סה"כ	1,384.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותרנה תוספות בנייה במפלסים: $(-38.0, +1.50, +4.50, +7.50, +10.50)$, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס 1) בכל אחד מאגפי הבניין. 2. תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס 1. 3. תותר תוספת מעלית בהתאם למפורט בנספח מס 1. 4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. 5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 6. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 18 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 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד, בשטח המסומן בתשריט כשטח חניה. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון רמפות, מערך חניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
ג	הריסות ופינויים חריגות הבניה והגדר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו 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 הערייה במועד המוקדם מביניהם.
ד	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה 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 (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס 1 יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית),

4.1

מגורים ב'

התשס"ב-2002.

ה

עיצוב אדריכלי

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון וסיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
2. המעליות תיבנה מחומרים קלים בלבד.

ו

קווי בנין

קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ז

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 טלוויזיה רדיו וכדומה.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ח

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 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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום התשתיות 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 ע"י הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא השלמת רישום השטח בהתאם להוראות סעיפים 14, 15 בתכנית 1304 ג'.
5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' ו-6 (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 ז' (העתקת מתקנים על הגג) 4.1.2 ב' (חניה) 4.1.2.

4.1	מגורים ב'
	ג' (הריסה) 4.1.2 י' (עצים לעקירה).
ט	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
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 שינוי 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/מגיש/י הבקשה להיתר ועל חשבונם, עץ אחד, בתיאום ובפיקוח אגרונום. 3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
אחורי נכס מונה ה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת														
(1)	(1)	(1)	5	13.5	13	18	44.53	199.12	2755.88	101.71	0	385.2	2268.97	1384	10	1	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי (1)	10	1	מגורים ב'

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) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

ע"פ חוק עתיקות, 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.

6.2**תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות)
התש"ל-1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3**ניהול מי נגר**

1. מי הנגר יופנו ככל שניתן לשטחים פתוחים הגובלים בתא השטח המיועד לבניה. במידה ולא יתאפשר, יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי הנגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי תא שטח מס' 1.
2. השטחים יהיו חדירי מים ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)

6.4**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה 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.

6.5**שילוט וסימון**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

6.6**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**

1

תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר בניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא שטח מס 1 לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.	
2	תוספת הקומה בכל אחד מהאגפים (במפלס +9.00 , ובמפלס +10.30) תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים. ללא תלות בבניה האחרת בבניין.	



7.2 מימוש התכנית

ל.ר

