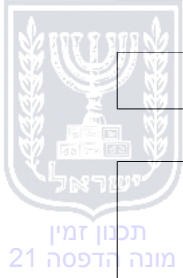


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0680587

הקמת בניין חדש ותוספת קומות לבניין קיים, רח' הנביאים 52, 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

בחלקה בת שני מבנים, מציעים תוספת בינוי למגורים של שתי קומות+קומה מובלעת בגג רעפים מעל בניין קיים בן 2 קומות הממוקם בחלק הדרומי של החלקה הפונה לרחוב הנביאים (בניין א'). בניין זה והגדר הפונה לרח' הנביאים הנם לשימור. בנוסף מציעים הריסת מבנים קיימים בחלקה האחורי צפוני של החלקה ובניית בנין מגורים חדש בן 3 קומות +קומה מובלעת בגג רעפים, על גבי קומת מרתף (בניין ב'). התכנית באה להתיר הגדלת מס' הקומות המירבי המותר מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות (עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) לבנין א' ול-4 קומות לבנין החדש (בנין ב'). כמו כן מבקשת התכנית לשנות קוי בנין מאושרים ולהוסיף שטחי בניה בהתאם למותר בתכנית בסמכות מקומית, כקבוע בהוראות חוק התכנון והבניה, סעיף 62א(א). המבקש הוא הבעלים של הקרקע.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הקמת בניין חדש ותוספת קומות לבניין קיים, רח' הנביאים 52, ירושלים

מספר התכנית 101-0680587

1.2 שטח התכנית 1.065 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 א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

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	221080
	קואורדינאטה Y	632367

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הנביאים	52	

שכונת החבשים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30061	לא מוסדר	חלק	13	

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



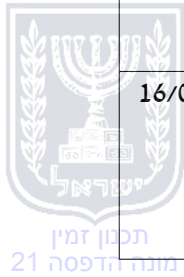
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



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
22/11/1999	1419	4825	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4836 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 4836 ממשיכות לחול.	שינוי	4836
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלית נתן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלית נתן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 2- בנין ב'	13: 15 01/02/2021	גלית נתן	15/12/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 1.2- בנין א'	13: 15 01/02/2021	גלית נתן	01/02/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 1.1- בנין א'	13: 14 01/02/2021	גלית נתן	01/02/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 3- חישוב שטחים	13: 16 01/02/2021	גלית נתן	01/02/2021	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		16: 49 03/02/2021	אייל קראוס	03/02/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 19 01/02/2021	ראובן אלסטר	13/01/2021	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
	פרטי	אורי עדן			מבשרת ציון	שד החושן	8	02-5338000		uri@edenfarm.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				ש.מ.ס שר-אל ניהול השקעות ונכסים בע"מ	מבשרת ציון	שד החושן	8	02-5338000		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גלית נתן		בר, שיפמן-נתן אדריכלים	ירושלים	יד חרוצים	6	02-6740674		info@ybgсна.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
ד"ר	אגרונום	רקפת הדר גבאי			צור הדסה	שורק	34			
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	משה שפירא	000	שפירא אדריכלים - אדריכלות, תיעוד, שימור ותכנון ערי	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



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**

קביעת בינוי לתוספת קומות מעל בנין קיים לשימור, והריסת מבנה קיים בחלקה האחורי של החלקה ובנית בנין חדש תחתיו, רח' הנביאים 52, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה בתחום חלקה 13 בגוש 30061, רח' הנביאים 52, כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספת 3 קומות (הקומה העליונה מובלעת בחלל גג רעפים) מעל לבנין קיים בן שתי קומות המיועד לשימור, למגורים, בחלקה הדרומי של החלקה, בהתאם לנספחי בינוי (בנין א').
 - ב. קביעת בינוי להקמת בנין חדש בן 4 קומות, למגורים, בחלקה הצפונית של החלקה, בהתאם לנספחי בינוי (בנין ב').
 - ג. קביעת בינוי להקמת מתקן חניה תת קרקעי בחלקה הצפונית של החלקה, בהתאם לנספח בינוי ותנועה.
3. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
4. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) לבנין א' ול-4 קומות לבנין ב'.
5. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-1876.41 מ"ר, מתוכם 1357.70 מ"ר שטחים עיקריים ו-518.71 מ"ר שטחי שירות.
6. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי ל-24 יחידות דיור.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין שימור בנין וגדר הקיימים בגבול החלקה, והוראות לשיפוצם ולשיקומם.
9. קביעת הוראות בגין מיבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
להריסה	מגורים ב'	1
לשימור	מגורים ב'	1
מבנה לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2 מיוחד	1,065.4	100
סה"כ	1,065.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,065.4	100
סה"כ	1,065.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בתחום חלקה 13 בגוש 300061 (רח' הנביאים 52) כמפורט להלן:</p> <p>- תותר הקמת בנין מגורים חדש בחלקה הצפוני של החלקה, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 (להלן: בנין ב')</p> <p>- תותר תוספת של 3 קומות (הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל בנין קיים בן שתי קומות, למגורים, בחלקה הדרומי של החלקה, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-3 (להלן: בנין א').</p> <p>2. קוי הבנין המירביים לבנינים א' ו-ב' יהיו כמסומן בתשריט ובנספחים מספר 1 ו-2 בקו נקודה בצבע אדום, למרפסות בבניין א' כמפורט בתשריט ובנספח מס' 1 בקו ושתי נקודות בצבע אדום (קו בניין עילי) ולמתקן החניה ולחניה התת קרקעית כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1-2 בשני קווים ונקודה בצבע אדום (קו בניין תחת).</p> <p>3. מספר הקומות המירבי לבנין א' יהא 5 קומות (כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים), ולבנין ב' יהא 4 קומות. גובה הבניה המירבי ומפלס ה-0.00 בכל בנין יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי 1 ו-2 הינם מנחים בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד המירבי, גובה הבניה המירבי, קווי הבנין המירביים והוראות השימור לגבי בנין א'.</p> <p>5. מס' יחידות הדיור המירבי יהא 24 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת הזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>6. יותר שימוש בחלל גג הרעפים שבבנין א' כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>7. תמהיל יחידות הדיור בבנין א' יהיה כדלקמן: 40% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 60 מ"ר כל אחת. 40% נוספים מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 80 מ"ר כל אחת, ו-20% מיחידות הדיור יהיו בשטח בנייה ללא מגבלות גודל.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>3. בחלקה הצפוני של החלקה יותקן מתקן חניה תת קרקעי עם מבואה עילית כמפורט בנספחים מס' 1-2, הגישה לחניה זו תהא כמפורט בנספחים אלה. מודגש בזאת כי שטחי הבניה עבור מתקן החניה כאמור אינם נכללים במניין שטחי הבניה המפורטים בתוכנית, וייקבעו עפ"י התכנון המפורט, לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה כאמור, לרבות הגישה אליה, תכנון החניה בתוך המתקן, תכנון הסדרי הכניסה והיציאה אליו וכדומה, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, וקבלת אישורם לני"ל.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. הבניין המסומן בקו כתום היקפי בתשריט ובנספח הבינוי הינו בניין לשימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין, למעט התחברות לצורך תוספת בנייה כמפורט בנספח הבינוי מס' 1, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות בסוג אבן, בפתחים, בכתובות,</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>בסתות, בכיחול, בסורגים, בגדרות, בשערים ובבורות המים.</p> <p>3. יותרו שינויים פנימיים בשתי הקומות הקיימות של הבנין המיועד לשימור. תותר הריסת גג הרעפים הקיים מעליהן ותותר הקמת שלוש קומות במקומו (קומה עליונה מובלעת בחלל הגג), הכל כמפורט בנספח מספר 1.</p> <p>4. יובטח שלא תהא פגיעה בחללים הפנימיים של הבנין כתוצאה מהחיזוקים הפנימיים המוצעים בבנין החיזוקים שיבוצעו בבנין יהיו מינימליים.</p> <p>5. ציורי הקיר הקיימים- ישומרו כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>6. עיבודי הקיר ההיסטוריים- ישומרו (החזית המערבית וחלק מהחזית הצפונית מחופים בטיח).</p> <p>7. אם ימצא בור מים או כל אלמנט אדריכלי היסטורי אחר בתחום התכנית שימצא ראוי לשימור ע"י מח' השימור העירונית- הוא ישומר בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובפיקוחה.</p> <p>8. הגדר המסומנת בקו אדום בתשריט הינה גדר לשימור. אסורה הריסתה ו/או כל פגיעה בה. לא תותר הגבהתה או הנמכתה או פתיחת חלונות בה.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 ו-2, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי, כמצויין בנספחים מס' 1 ו-2, מחייב, וכל חריגה בגובה מעבר לגובה המותר, תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1 ו-2 ובטבלה 5, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. הוראות השימור המפורטות במסמכי התוכנית (שימור בניינים/שימור גדרות/הקירות) הינן הוראות מחייבות. כל סטיה מכך תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים וכל שינוי בהם יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתכנית התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>בתוספת לבניה קיימת, הבניה באבן תהא מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול בהתאמה לבנין הקיים.</p> <p>הבניה באבן נסורה, חלקה, אסורה.</p> <p>2. פתחי הבנייה יבוצעו באבן מסורתית ובהתאם לבנין הקיים ולאופי השכונה, דהיינו, שימוש באבני מזוזה (קלבות ארוכות), משקופי הפתחים באבן משקוף אחד או בקשת במספר אבנים. עומק האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.</p> <p>3. גדרות חדשות תבננה בציפוי אבן כנ"ל משני צידהן בגובה מקסימלי של 1 מ' ומעליו גדר קלה בלבד (סורגים צמחיה וכדומה) השומרת על פתיחות מבטים לגובה כולל של עד 2 מטר סה"כ.</p>

4.1

מגורים ב'

4. אבני הקודקוד למעקות הבנין ולגדרות יהיו מאבן כנ"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.
5. הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.
6. שמוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן, כגון מתכת על בטון גלוי וזכוכית, מותנה באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
7. גג רעפים :
 - שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
 - ניתן יהיה להשתמש בחלל גג הרעפים למגורים.
 - המרזב יהיה מפח גלוי.
 - גג הרעפים יהיה עם 4 שיפועים לפחות.
 - אסורה בניית קירות גמלון צדדיים בגג הרעפים.
 - פתחים בגג הרעפים יהיו בגודל 80X60 ס"מ.
8. מרפסות :
 - אסורה סגירת מרפסות.
 - יותר שיפוץ מרפסות קיימות בבנין לשימור שבתכנית בהתאם לאופי האדריכלי של הבנין הקיים וכמפורט בנספח מס' 1.
 - בקומות לשימור שבבנין א' לא תותר תוספת של מרפסות זיזיות או פתיחת פתחים חדשים.
 - בקומות החדשות המוצעות בבנין א' הקיים לא יותרו פתחים בחזית הצפונית.
9. מתקנים על הגג :
 - הקמת מערכת סולרית תותר רק אם ימלאו התנאים הבאים :
 - דוד השמש ו/או דוד המים יוסתרו מתחת לגג הרעפים, וקולטי השמש יהיו צמודים למשטח גג הרעפים ללא עמודי מתכת וקונסטרוקציות אחרות.
 - מערכת הצנרת, מים וביוב, תהא פנימית ולא חיצונית בבניה החדשה. בבניה המקורית הצנרת תהא מרוכזת במקום אחד.
 - יש להקפיד שכל מתקני התשתית (לרבות מוני מים וכדומה) ימוקמו בגבולות המגרש, לכיוון פנים המגרש ולא לכיוון הרחוב.
 - כניסת הולכי רגל לחלקה מרחוב הנביאים תהא מהשער ההסטורי האמצעי. פתרונות איסוף האשפה יהיו משני צידי השער כאמור, ובתחום המגרש, כמפורט בנספח מס' 1, ועפ"י אשור אגף תברואה.
 - מודגש בזאת כי העיצוב המוצע בנספחים מס' 1 ו-2 אינו מחייב אלא מדגים בלבד ויקבע סופית ובאופן מפורט כתנאי לפתיחת תיק להיתר בניה, לאחר תיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לנ"ל.
 - 14. שילוט-
 - לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר עירוני לירושלים, התש"מ 1980.
 - יש להסיר את כל השילוט הקיים מחזיתות הבנין הקיים.
 - פרטי השילוט החדש יתואמו עם אדריכל העיר לעת מתן היתר הבניה בשטח.
 - 15. חלחול מי נגר-
 - לפחות 20% משטח המגרש יהיה בגמר של חומרים המאפשרים חלחול מי נגר.
 - 16. תובטח גישה נגישה בתחום המגרש מרחוב הנביאים לשני הבנינים שבתכנית.



תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :

העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, גדרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות ומפלסיהן, גינון ונטיעות, פרטי בניה ואדריכלות מחייבים לביצוע באופן אחיד בכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגידי 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 דרר ו/או עמוד תאורה ו/רו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאיסף אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

4. תנאי להגשת היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט של גינון ונטיעות, גדרות, ריצוף, מתקני תשתית ופיתוח, מפלסים, חומרי בניה, תאורה, עצים לעקירה, אמצעים למניעת פגיעה בעצים המיועדים לשימור שקיימים מחוץ לתכנית וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע פיתוח השטח, להנחת דעת עיריית ירושלים ובהתאם להוראותיה.

5. תנאי לפתיחת תיק להיתר הוא תיאום עיצוב הבנינים ופיתוח השטח סביבם עם אדריכל העיר וקבלת אישורו לנ"ל.

6. תנאי לפתיחת תיק היתר הוא תיאום פרטי הבנוי והפיתוח והעיצוב של הבנינים שבתכנית ותיאום פרטי השימור של הבנין והגדר המיועדים לשימור עם מח' השימור העירונית, וקבלת אישורה לנ"ל.

7. תנאי למתן היתר בניה לבנין המיועד לשמור הוא תיעוד הבנין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות מח' השימור העירונית.

8. הבקשה להיתר בניה לבנין המיועד לשימור תלווה בתצלומים צבעוניים של הבנין, בחזיתות מפורטות, בפרטים אדריכליים של החזיתות הדלתות המרפסות, פינות הבנין, גמר הגג, גדרות, עצים, ואלמנטים לשימור בתוך הבנין ומחוצה לו, בקנ"מ 1:20, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומח' השימור העירונית.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות הכבאות וההצלה וקבלת אישורה לתכנון המפורט, לרבות לענין תכנון האמצעים לבטיחות ולכיבוי אש, תכנון דרכי גישה לבנינים שבתכנית, תכנון מערכת אספקת המים ופריסת ברזי הכיבוי, תכנון צנרת הגז, תכנון מערכות בטיחות האש, תכנון רחבת הערכות לכבאות וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י רשות הכבאות וההצלה.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר מיקום וגודל מחסני האשפה שיידרשו בשטח התכנית, ואופן תכנונם ביצועם והפעלתם.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הגיחון בדבר תכנון מערכות הביוב המים והניקוז בשטח התכנית וחיבורן למערכות העירוניות הקיימות בסמיכות.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א לענין תכנון פתרונות המיגון בשטח.

4.1	מגורים ב'
	<p>13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הבניינים המוצעים בתחום התכנית במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p> <p>15. ראה סעיף 4.1.2 ב'4.1.2 לעיל</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27479/0 "ירושלים, נבי עכאשה (דרום)" י"פ : 4923 מיום : 26/09/2000 הינו/נמ גם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויכולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה המוצעות לבנין הקיים (בנין א) מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק הבנין לפי הוראת תקן ישראל ת"י 413.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת האישור לעקירתם מהאגף לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפחות 4 עצים בוגרים אחרים בשטח התכנית, בתיאום ובפיקוח של אגרונום, ולאחר קבלת אישור לני"ל מהאגף לשיפור פני העיר. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התכנית הוא נטיעת לפחות 2 עצים בוגרים בסמוך לרח' הנביאים, בתחום התכנית, חיבורם למערכת השקיה ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם וקבלת אישור מהאגף לשיפור פני העיר לגבי איכות מרחב המחייה שנוצרה לעצים הללו.</p> <p>2. העצים המסומנים בנספח מס' 1 בצבע אדום ושנמצאים מחוץ לגבולות התכנית הינם עצים המיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי המפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים הללו ובמרחק העולה על 2 מ' מהיקף הצמרת שלהם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות במח' הגנות, ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים קטנים מס' 1 ו-2 לעיל.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>לפחות 20% משטח המגרש יהיה בגמר של חומרים המאפשרים חלחול של מי נגר.</p>



מגורים ב'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												שרות						שרות
45.12	(5)	(5)	(5)	(5)	1 (4)	5 (3)	(2)	24	175	1876.41	(1)	518.71	1357.7	1065.4	1	מגורים	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) שטחי הבניה עבור מתקן החנייה ייקבעו לעת מתן היתר הבניה, בהתאם לתכנון המפורט ובכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף לעת מתן ההיתר.
- (2) כמפורט בנספחים 1 ו-2.
- (3) בנין א- חמש קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים)
- בנין ב- 4 קומות מעל קומה תת קרקעית.
- (4) בבנין ב' בלבד (מתקן חנייה תת קרקעי).
- (5) כמפורט בנספחים 1 ו-2



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבים לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל אחד מהבנינים שבתכנית תבוצע בהינף אחד בלבד.	לא יותר ביצוע הבניה בכל אחד מהבנינים שבתכנית בשלבים. ניתן לבצע הבניה במבנה הקדמי (בנין א') בנפרד מהקמת בנין חדש ב', בתנאי שפרוייקט אחד לא יפגע בתפקוד של הפרוייקט השני, ככל שהוא כבר מאוכלס.

7.2 מימוש התכנית

תוך עשר שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21