

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0684613

הרחבות דיור ברח' מעגלות הרב פרדס 37, נווה יעקב, ירושלים

ירושלים

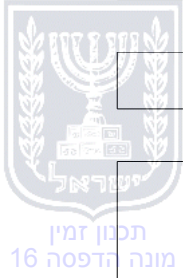
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

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



1. תאור התכנית והרקע להגשתה :
מדובר בבנין בן 10 קומות, ברח' מעגלות הרב פרדס 37, נווה יעקב ירושלים.
תכנית זו מציעה הרחבות דיור ומרפסות עבור הדירות הקיימות בבנין.
2. רקע תוכנוני לתכנית :
הבנין נבנה על פי היתר מס' 74/486.
היתר מס' 06/758.1 עבור תוספת מרפסות הוצא עבור הבנין. חלק מהמרפסות מומשו.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבנה הקיימת בפועל :
קיימות מספר עבירות בניה אשר תכנית זו מכשירה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתהרחבות דיור ברח' מעגלות הרב פרדס 37, נווה יעקב,
ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0684613

מספר התכנית

2.673 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (12), א62 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 233400

קואורדינאטה Y 638450

1.5.2 תיאור מקום

הבנין ממוקם מדרום-מזרח לרח' מעגלות הרב פרדס.

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	מעגלות הרב פרדס	37	

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30644	מוסדר	חלק	40	

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
1978 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1978 / א.	2390	11	01/12/1977



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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				יצחק מולדבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק מולדבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	15/10/2020	יצחק מולדבסקי	09: 35 20/10/2020	נספח בינוי - נספח מס' 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/10/2020	יורם אלישיב	09: 36 20/10/2020	תשריט מצב מאושר	לא

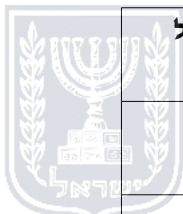
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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	ישראל מאיר בולאק			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	שלום מרדכי ווליצקי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	יעקב וינר			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	משה אבא טורצין			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	אורית מור			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	מנחם פרידמן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
	פרטי	אברהם שפיצר			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

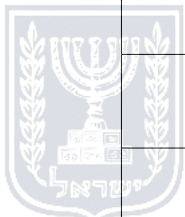
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חגי מנחם אדרת			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דבורה אדרת (אליאד)			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		תקוה אמנון			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		סבטלנה אמצסלבסקי קרייזרמן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		ישראל מאיר בולאק			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רבקה בלוקה			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		משה ברגמן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		סחמה ברגמן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יבגניה ברסקי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מתניה גאון			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		נורה גאון			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שמואל נחמן דולגין			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חיה לאה הוניגסברג			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		משה זלמן הוניגסברג			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מיגל וויסתיק			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		סילביה וויסתיק			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שלום מרדכי ווליצקי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		נחמה ליבה ווליצקי (לבית ווינער)			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		נארג'יס ויגודסקי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		הדסה ויזר			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יונה נחמיה ויזר			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		ברכה וינברג			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מנחם וינברג			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		תמר וינברג			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יעקב וינר			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רחל וינר			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		לודמילה זלוטקביץ			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

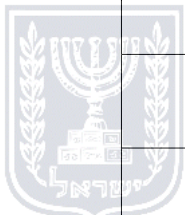


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גאבי חלקדורב			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		סבטלנה טומסיאנץ			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		משה אבא טורצין			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		פיגא חוה רבקה טורצין			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		גריגורי טרנבסקי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אסתר יאסאינוב			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מיכאל יאסאינוב			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		גריגורי כץ			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		ורה כץ			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יהודה לבנברג			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יחזקאל יעקב לוי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מלכה יהודית לוי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יוסף דב לופיאן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרה לופיאן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חיים זאב לוקסנברג			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שרה לוקסנברג			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אליהו ליבנשטיין			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		גליה ליבנשטיין			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מיכאל ליינסון			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אורית מור			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מהין מיבהטי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אברהם חליל מיבטהי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		גדליה דב מינקוס			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		הני רבקה מינקוס			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אולגה מרקמן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מליה ניזיסקי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

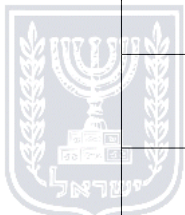


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ולרי ספירטוס			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מריה ספירטוס			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		סוואטלנה חיה סקולט			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		קטי עדרי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		איליה פינסון			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רוחמה פלאם			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		דניאל אנדרס פרדון			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		טליה פרדון			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		באשה פרוינד			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מנחם פרידמן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		קונסטנטין צ'רטקובסקי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מיכאל ציטרון			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שיינע יפה ציטרון			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

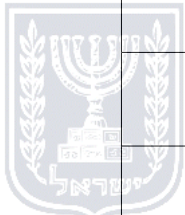


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הנראיטה קוצ'ובייבס קי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שלמה ידידיה קוק			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חנה קורב			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		בנימין צבי קפא			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		ליובה קפצן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יעקב קצנלבוגן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		ריטה קריז'נוסקי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אהובה חיה שוורץ קפא			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		ראיסה שטונובסקי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רוביל שטונובסקי			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		פניה שטרן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שלמה שטרן			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		נירה רחל שטרסר			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 16



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חנה רחל שיינר			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אברהם שפיצר			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רות סימה שפיצר			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	
בעלים		משה מנחם שפירא			ירושלים	מעגלות הרב פרדס	37	02-0000000	02-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל מספר זהות 8599 הוא בעל דרכון מספר 105748983

בעל מספר זהות 984 הוא בעל דרכון מספר 6808966

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	יצחק מולדבסקי	84609		מעלה עמוס	מעלה עמוס	47	050-4107746		yitzmold@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		
הנדסאי	הנדסאי	טלי מזל לוי	44585	טלי לוי אדריכלות	ירושלים	גולאק אשר	403	077-3448990		talilevi@neto.net.il

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 ליח"ד קיימות, ותוספת מרפסות לבנין ברח' מעגלות הרב פרדס 37, נווה יעקב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות/ מפלסים -5.60, -2.80, 0.00, +2.80, +5.60, +8.40, +11.20, +14.00,

+16.80, +19.60, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, לשימור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,485	93.16
מבנים ומוסדות ציבור	29.45	1.10
שטח ציבורי פתוח	152.9	5.73
סה"כ	2,667.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	19.21	0.72
מגורים ג'	2,492.05	93.84
שטח ציבורי פתוח	144.4	5.44
סה"כ	2,655.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בנייה בקומת מקלט (מפלס -5.60), קומת קרקע (מפלס -2.80), קומת כניסה (מפלס 0.00), קומה א' (מפלס +2.80), קומה ב' (מפלס +5.60), קומה ג' (מפלס +8.40), קומה ד' (מפלס +11.20), קומה ה' (מפלס +14.00), קומה ו' (מפלס +16.80), קומה ז' (מפלס +19.60), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
ב	הנחיות מיוחדות 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.
ג	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
ד	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה	הנחיות מיוחדות מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 54 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ו	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין 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.

4.1	מגורים ג'
ז	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. מודגש בזאת כי עיצוב החזיתות ופרטי הבנין יהיו אחידים לכל ההרחבות לבנין בהתאם לבינוי האגף הראשון שיבנה.
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 מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, 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 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 עמוד 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. חיזוק מבנים - תמ"א 38 : היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר בשטח התכנית. 6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2. ה' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2. י' (חניה), 4.1.2. ט' (הריסה), 6.4 (שמירה על עצים בוגרים). 7. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מיחידות בבנין הינו הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבנין (חוטי חשמל, תקשורת, צנרת מים, ביוב וכ"י ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם). 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות סביבה, לרבות בנושא מניעת מטרדים במהלך הבניה.
ט	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הגדר /חריגות הבניה 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 העירייה במועד המוקדם שביניהם.

4.1	מגורים ג'
י	חניה החניה תהא על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
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.
יב	זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע אדום הוא שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בילתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/תא שטח ועל חשבונם בלבד.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים בהתאם למאושר בתכנית 1978
4.2.2	הוראות זכויות בניה מאושרות על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית 1978 לגבי שטח לבנייני ציבור.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית 1978 לגבי שטח ציבורי פתוח.
4.3.2	הוראות

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	מפלס	מפלס		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	מגורים ג'	1	37	2667.35	6547.32	840.04	424.17	294.27	8105.8	304	33	54	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מ"ר פסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
495.05	(2)	37	1	מגורים ג'	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1.

(2) בהתאם למפורט בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	ע"פ 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.
6.2	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.
6.3	ניהול מי נגר	במתחמים הבנויים, לפחות 20% 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 שיקבעו 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.
6.4	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, 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 לנ"ל. 4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על יד מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע.
6.5	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.
6.6	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

היטל השבחה**6.6**

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום לתשלום בהתאם להוראות החוק.

הפקעות לצרכי ציבור**6.7**

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.

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הבניה בחזיתו המיבנה	תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה ע"פ חלוקה לאגפים כמסומן בנספח הבינוי. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל אגף ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לביצוע ב זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא שטח מס' 1 לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.

מימוש התכנית**7.2**

לא רלוונטי