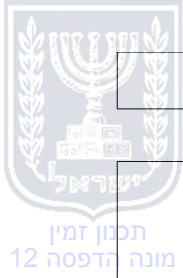


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0771550

תוספת בינוי לבניינים ברחוב הל"ה 23-25



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לתוספות בינוי ברחוב הל"ה 23-25
בחלקה 82 קיים היתר 14/425 מתוקף תב"ע 14221 המאשר בניית בניין מגורים בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת (4 בחזית אחורית),
תכנית זו מבקשת תוספת של קומה וחצי לבניין וכן תוספת קומת חניה תת קרקעית בנוסף לקומת החניה המאושרת.
בחלקה 83 קיים בניין לשימור מתב"ע 14221 בן 3 קומות וקומת מחסנים תחתית
תכנית זו מציעה שינויים פנימיים תוך שמירה על חזיתות הבניין, תוספת אגף בחזית האחורית ותוספת שתי קומות מעל לקיים.
מוצעת בתכנית גישה בקומת החניון העליון בין שני הבניינים לצורך שיפור נגישות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת בינוי לבניינים ברחוב הלי"ה 23-25

101-0771550

מספר התכנית

1.528 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

219935 קואורדינאטה X

630225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הל"ה 23,25

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2325	הל"ה	ירושלים

שכונה קטמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30007	מוסדר	חלק	82-83	

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 12



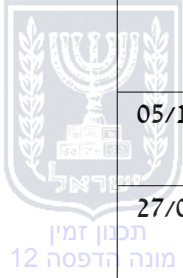
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/12/2013	1905	6709	תכנית זו מחליפה את תכנית 14221.	החלפה	14221
27/08/1989	4014	3693	תכנית זו מחליפה את תכנית 2878.	החלפה	2878
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בניין, גובה בינוי, מס' קומות, נסיגות, שימור, מפלסי פיתוח מחייבים, שטח ציבורי, הריסה.	16: 16 16/03/2021	יצחק קטורזה	05/04/2020	3	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		16: 17 16/03/2021	יצחק קטורזה	16/03/2021		1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא		13: 21 16/07/2019	ראובן אלסטר	16/07/2019		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	ח.פ. הל"ה 23-25 בע"מ			ירושלים	הל"ה		02-6222790		rozenblum4@gmail.com



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ח.פ. הל"ה 23-25 בע"מ			ירושלים	הל"ה		02-6222790		rozenblum4@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עמותה מוסד סנהדריה			ירושלים	הל"ה		02-6222790		rozenblum4@gmail.com



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 קטורזה	112002		הר גילה	(1)		02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		02-6522294		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	עמיר פרבר		פרטי	ירושלים	אגריפס	8	02-6222790		rozenblum4@gmail.com

(1) כתובת : האלה הר גילה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הקמת בניין חדש ותוספת לבניין קיים לשימור לשם תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' בתא שטח 2.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
3. קביעת בינוי בגובה. 5 קומות
4. קביעת מס. יח"ד
5. קביעת תכסית בינוי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים
9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים
11. קביעת הוראות שימור
12. קביעת הוראות להפקעה
14. שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין מירביים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים ג'	2
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה לשימור	מגורים ג'	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	664	43.46
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	864	56.55
סה"כ	1,528	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	662.78	43.31
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	867.37	56.69
סה"כ	1,530.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט ,</p> <p>1. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p> <p>שיפוץ מעטפת הבניין</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן.</p> <p>גמישות</p> <p>יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 00.0</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>יובטח מעבר וחניית כלי רכב בתא שטח מס' 1 עבור תא שטח מס' 2 ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. החניה התת קרקעית תהיה בדומה למסומן בנספח הבינוי. ב. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ג. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה</p>

4.1	מגורים ג'
ד	<p>שימור א. שימור הבנין המסומן ב קו מבנה לשימור בתשריט הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. האלמנטים המסומנים בסגול בתשריט ובנספחי הבינוי מיועד/ים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.</p> <p>1. אין לאפשר הריסת החזית ואין לאפשר הפיכת החזית לקיר דק.</p> <p>2. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו .</p> <p>3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>5. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>ב. לא תותר הריסת החזיתות לשימור ולא תותר פגיעה באופיין האדריכלי ופרטי הבנין הקיימים בבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא - קבלת אישור מחלקת השימור לפרטי הבנין והחזיתות. שמירה על האלמנטים האדריכליים הקיימים ושילובם בבניה החדשה המוצעת.</p> <p>ד. יש לשחזר את המרפסות בצידי המבנה ומבואת הכניסה, תותר סגירת המרפסות ומבואת הכניסה בפרטי זכוכית.</p> <p>ה. חדר המדרגות (כולל חדר המדרגות בתא שטח 1) לא יבלוט מגובה המעקה הבנוי.</p> <p>ו. פתרון למרחבים מוגנים בחלקים ההיסטוריים של המבנה ייעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p>
ה	<p>סביבה ונוף יש להותיר אדמה גננית בגובה 100 ס"מ לפחות בקדמת המגרש עבור שתילת עצים בוגרים.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 ובנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"כ 2002</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית),</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>התשס"ב-2002 . 3</p> <p>3. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 4</p> <p>4. הוראות השימור לתכנית זו הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>5. הוראות ההריסה על המסומן להריסה הינן מחייבות וכל סטייה מהן תהא סטייה ניכרת.</p> <p>6. הנסוגה במפלס 14 מעל המבנה לשימור הינה מחייבת וכל סטייה ממנו תהא סטייה ניכרת.</p> <p>7. מיקום המרפסות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהא סטייה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, תוספת הקומה במפלס 11.80 תהיה באותו סוג וגוון אבן וכיחול של הבנייה הקיימת.</p> <p>ב. גובה גדרות (שאינן לשימור) לא יעלה על 3 שורות אבן כלפי הרחוב.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאי אגרות) התש"ל-1970</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>
4.2 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1 שימושים	
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. גן ילדים</p> <p>ג. מועדון לקשישים</p>
4.2.2 הוראות	
א	<p>הוראות בניין</p> <p>קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט ,</p> <p>1. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות/שטחי קומות מעל קומת המסד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה תת קרקעית במלואה. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. השטח המסומן בנספח הבינוי כגן ילדים יהיה בהיקף שלא יפחת מ 133 מ"ר ושטח חצר שלא יפחת מ 150 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>3. השטח המסומן בנספח הבינוי כמועדון קשישים יהיה בהיקף שלא יפחת מ 75 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 ובנספח מס' 1 הינו מחייב. כל סטיה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 . 3</p> <p>3. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 4</p> <p>5. הוראות ההריסה על המסומן להריסה הינן מחייבות וכל סטיה מהן תהא סטיה ניכרת</p> <p>6. כל סטיה מההוראה בדבר השימושים הציבוריים תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, באותו סוג וגוון אבן וכיחול של הבנייה הקיימת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל רגישות המבנה תידרש מצוינות אדריכלית ושפה אדריכלית אחידה לתכניות שיוגשו.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאי אגרות) התש"ל 1970-</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה העברת השטח המיועד לשימוש ציבורי לידי עיריית ירושלים ובתאום עם מחלקת הנכסים.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בדבר הקצאת שטח במפלס התחתון עבור שימוש ציבורי כגון גן ילדים, ח.תרבות, ספריה, רווחה או שטח עבור הקהילה. השטח הבנוי יהיה 133 מ"ר ובנוסף חצר בשטח של 150 מ"ר, כמו"כ שטח מבונה בהיקף של לפחות 75 מ"ר עבור מועדון קשישים.</p> <p>התאום יכלול את רמת הגימור ואת אופן העברת השטחים לשימוש העיריה.</p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>2. א. תנאי לפתיחת תיק היתר יהיה אישור על רכישת קרקע חליפית למוסד 'בית סנהדריה'.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה איכלוסו של מוסד 'בית סנהדריה' במבנה החליפי והפעלתו במתכונת מלאה.</p> <p>3. בשל הערכים האדריכליים הגבוהים בשכונה ובשל רגישות המבנה תידרש מצוינות אדריכלית ושפה אדריכלית אחידה לתכניות שיוגשו.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>	ט



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 יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי	קדמי	אחורי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
41.46	(3)	(3)	(3)	5	17.5 (2)	18	40	445.33		(1) 343.8	861.36	664	2	מגורים	מגורים ג'		
	(6)									(5) 59.23	(4) 234.85	864	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
	(9)	(3)	(3)	5	13.63 (8)	13	39	1624.67		(7) 354.79	1113.13	864	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכו 222.74 ממ"דים.
- (2) גובה פ.ב., מעבר לגובה זה תותר הקמת מעקה תקני וקירוי יציאה מהגג בהתאם לנספח הבינוי שלא יעלה על גובה המעקה התיקני.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) 123.97 מ"ר לגן ילדים, 110.88 מ"ר למועדון לקשישים.
- (5) 18.25 מ"ר ממ"ק גן הילדים, 40.98 מ"ר קירוי רמפת החניה באזור גן הילדים..
- (6) .
- (7) מתוכם 151.59 מ"ר לממ"דים.
- (8) גובה פ.ב., מעבר לגובה זה תותר התקנת מעקה תקני וקירוי יציאה מהגג בהתאם לנספח הבינוי שלא יעלה על גובה המעקה התיקני.

(9) כמסומן בתשריט, בנוסף לקו בנין זה יותר קירוי רמפת הכניסה לחניה עבור בטיחות גן הילדים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מרפסות</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 עתיקות</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה היא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.</p> <p>3. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גנות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים</p> <p>4. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל - 1970</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו</p> <p>3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>4. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>5.תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. 6.רישום או הבטחת רישום של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור. 7.תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת על ידי הועדה המקומית. 8.תנאי למתן היתר בניה הנה רישום הערה בספרי המקרקעין לזיקת הנאה שאינה מוגבלת בזמן ובשימוש, למעבר חופשי במרתף החניה בין תאי השטח. הרישום יעשה על ידי מגישי הבקשה להיתר. 9.המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר. 10. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה כמפורט בנספח הבינוי לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

היטל השבחה	6.7
<p>א. הוועדה 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.</p>	
הריסות ופינויים	6.8
<p>הריסות/פינויים 1.הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2.תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר זאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לא תותר בניה בשלבים בכל אחת מהחלקות, תותר בניה בהינף אחד של כל אחד מהמבנים בנפרד.	התכנית תבוצע בהינף אחד בכל אחד מהמגרשים	1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.