

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0401661

הגדלת אחוזי בניה בבניין מגורים קיים בגבעה הצרפתית.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
05/11/2020  
לאשר את התוכנית  
22/12/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
06/10/2019

להפקיד את התכנית  
07/09/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

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 המוגשת והרקע להגשתה : שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים 4 מיוחד ודרך חדשה או הרחבה, לאזור מגורים ב' ודרך מאושרת, וזאת למען הגדלת אחוזי בניה בשטח, ותוספת בנייה לבניין קיים.
2. רקע תכנוני לתכנית : תכנית זו היא שינוי לתכנית מספר 1735.
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל : יש בנייה קיימת בקרקע משנת 1928 ומסומנת במסמכי תכנית זו לשימור, ובשנת 2001 הורחב הבניין הקיים ונבנו קומות נוספות מעליו ע"פי היתרי בניה מס' 1998/0175.01, 1998/0175.00.
4. מעמדן של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע : בעלי עניין בקרקע ומגישי התכנית הינם : בני משפחת חוואש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה בבניין מגורים קיים בגבעה הצרפתית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

101-0401661

1.117 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

ל"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222300 קואורדינאטה X

634050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הגבעה הצרפתית

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 הגבעה הצרפתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30509	מוסדר	חלק	12	

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 22



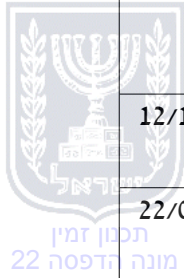
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/10/1972	250	1866	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית 1735 .	החלפה	1735
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 את ההוראות בתכנית 62 .	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			סימון קובה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סימון קובה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא השימור, גובה, מספר קומות, קווי בנין, סוג וצורת הגג.	09: 56 11/07/2020	סימון קובה	11/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	11: 20 13/06/2020	אדיר אלווס	05/03/2020	10	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית סקר עצים על רקע מדידה	11: 16 13/06/2020	אדיר אלווס	05/03/2020	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית סקר עצים על רקע פתוח	11: 00 20/07/2020	אדיר אלווס	05/03/2020	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		09: 42 11/07/2020	גיורא סולר	12/03/2020	119	1: 100	מנחה	תיעוד ושימור
לא		11: 16 11/07/2020	אחמד עבאסי	11/07/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 22 10/06/2019	האני עומרי	10/06/2019		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	עלא אלדין חוואש			ירושלים	(1)		02-6288036	02-6288036	mike@koub as.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שיח' ג'ראח ..

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגישי התכנית בקרקע הכלולה בתכנית זו.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סימון קובה		סימון קובה	ירושלים	אל אצפהאני	17	02-6288036		archmikeyo @hotmail.co m
הנדסאי אדריכלות נוף	הנדסאי	אדיר אלווס	513743583	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il
אדריכל שימור	יועץ	גיורא סולר	30140		ירושלים	לונץ משה (2)		077-3212315		giorasolar7@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652	אא תנועה וכבישים	ירושלים	דרך שועפאט (3)	39			abunieahmad@gmail.com
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	דרך שועפאט		02-6276585	02-6260421	aalawzi@yahoo.com

(1) כתובת: הנורית 102 מושב חגור.

(2) כתובת: רח' מושה לונץ.

(3) כתובת: שועפאט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 2 קומות לשם תוספת 4 יח"ד לבניין מגורים קיים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 4 מיוחד והרחבת דרך ל אזור מגורים ב' ודרך מאושרת.
- 2- קביעת שטחי בנייה מירביים .
- 3- הגדלת מס" קומות מ 2 קומות ל 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת .
- 4- הגדלת מס" יח"ד מ 4 יח"ד ל 8 יח"ד .
- 5- קביעת שלבי ביצוע .
- 6- קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח .
- 7- קביעת הוראות בגין הריסות .
- 8- שינוי שימוש המרתף מ מחסנים וחדר הסקה למקלט .
- 9- קביעת הוראות שימור.
- 10 - קביעת הוראות בגין שמירה על עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה או הרחבה	220	19.70
מגורים 4 מיוחד	897	80.30
סה"כ	1,117	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	219.5	19.72
מגורים ב'	893.56	80.28
סה"כ	1,113.05	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים .
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1- תותר תוספת של 2 קומות מעל לבניין הקיים בהתאם למסמכי התכנית.</p> <p>2- הגדרות ההיסטוריים יישארו בגובה המקורי, והגדרות חדשים הפונים לשטחים ציבוריים לא יעלו על 1.2 מטרים.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>1- המבנה המקורי ההיסטורי בקומת הקרקע והתוספת הדומה בקומה א' המסומנים במסמכי התכנית לשימור, מיועדים לשימור כולל חזיתות, פרטי בנין ופרטי סיתות באבן, פרטי נגרות ומסגרות וכל מרכיבי ומאפייני המבנה. אסור לפגוע במבנה זה המיועד לשימור או ביציבות שלו לאורך כל זמן העבודות באתר, היה ויפגע או ייהרס כולו או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>2- מדרגות הכניסה המקוריות המסומנות במסמכי התכנית לשימור, מיועדות לשימור ואסור כל פגיעה בהן לאורך כל זמן העבודות באתר.</p> <p>3- הגדרות ההיסטוריים המסומנים במסמכי התכנית לשימור, מיועדים לשימור ויישארו בגובה המקורי.</p> <p>4- מיקום מרחבים מוגנים, דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ובכל מקרה לא בחזית ראשית המסומנת בקומת הקרקע וקומה א' במסמכי התכנית לשימור.</p> <p>5- במידה וימצא בור מים הוא ישמור עם שאר חלקי הבנין ההסטוריים.</p> <p>6- שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל והנדס מומחה בתחום השמור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>7- חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן כולל מרפסות, והמבואה ההיסטורית בחזית הדרומית, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו, וכן אין לדקק קירות היסטוריים.</p> <p>8- היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות לשימור.</p> <p>9- כל העבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא מאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>10- בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ יהרס הבנה ההסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>

4.1	מגורים ב'
ד	<p><b>היטל השבחה</b></p> <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>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. הגדר, המדרגות, המבנה, וחריגות בניה המסומנים במסמכי התכנית להריסה מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.                      2. פרוק חלקי המבנה המיועדים להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה ההסטורי יעשה באמצעות "פרוק זהיר וידני".</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.                      2- מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.                      3- סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסה ופינויים תחשב כסטיה ניכרת.                      4- סטיה מהוראות הסעיף המורה על שימור תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.                      2- סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.                      3- לא יותר שינויים בחזיתות המבנה המסומן לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות כניסה חיצוניות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סוגרים, גדרות ושערים.                      4- יש להסיר ולהסדיר תשתיות על גבי חזיתות המבנה.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.                      ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.                      ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך,</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

4.1	מגורים ב'
	<p>את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה המבוקשים בשטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ולאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>ה- תנאי להיתר בניה הוא אישור מחלקת הגננות עבור שימור העצים המסומנים בסימוני שימור בתשריט.</p> <p>ו- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת הקירות הקיימים בשטחי החנייה שלא בהתאם להיתר, בהתאם למסומן במסמכי התכנית.</p> <p>ז- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא ע"י אדריכל או מהנדס מומחה בתחום השימור, ואישורו ע"י מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאים למתן טופס 4 :</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה תאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי לאכלוס המבנה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת מחלקת השימור בעירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידה הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזית החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם .</p> <p>2- חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3- נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה 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, חלוקים, וכד').</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> 1- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט . 2- על שטח זה חל סעיף הפקעות לצרכי ציבור, סעיף 6.3 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	1	4	12.91	11.4	8	38	173.5	1551	20.73	76.6	135.77	1317.9	894	1	מגורים	מגורים ב'



צידי-תכנון זמין  
שמאלי הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(5)	1	מגורים	מגורים ב'	(5)	(5)

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 הבנייה במפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית זו ומוחשבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה. לרבות שטחי חניה, ושטחים למרחבים מוגנים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות.
- (2) אחוזי הבנייה מעל הקרקע הינם 162.6%.
- (3) מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעקה תקני עד לגובה של +15.57.
- (4) קומה חלקית אטומה מ-2 חזיתות.
- (5) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תקשורת

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

### 6.2 קולטי שמש על הגג

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעין אישור מהנדס העיר.

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	איכלוס	1- נטיעת עצים בוגרים בחזית המגרש. 2- אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים על שימור בפועל של המבנה והפרטים המסומנים לשימור במסמכי התכנית ובהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.