

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0770768

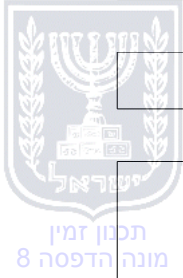
הרחבת יח"ד, וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה רח' הרכבת 25, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

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 בקעה בירושלים, רחוב הרכבת 25.

שטח התכנית הינו 0.752 ד. - חלקות 63 ו-97 לפני הורדת שטח הפקעה.

הבניין הקיים מאושר עפ"י היתר בניה מס' 06/773.0.

הבניין הקיים הינו בן 4 קומות וחלל גג רעפים בשימוש, מפלס קו הרכס הינו 16.08 מ'.

בקומת המרתף קיימים מחסנים, בורות מים אטומים וחדר הסקה.

רקע תכנוני לתכנית:

במקום חלה תכנית 3770, הקובעת אזור מגורים 1 מיוחד - 75% - 485.25 מ"ר מירביים.

תיאור הבניין המוצע:

התכנית מציעה איחוד חלקה 63 עם חלקה 97 וכן מסדירה את שטח ההפקעה המיועד לדרך בקדמת החלקה.

התכנית מציעה שימוש בקומת המרתף בשטח עיקרי עבור הרחבת דירה מס' 1 בקומת הקרקע הקיימת.

התכנית מציעה הפיכת חלק מהמחסנים, ובורות המים לשטח עיקרי, ותוספת שטח עיקרי.

במבנה סה"כ 834.39 מ"ר, כ-132%, שהם 677.28 מ"ר עיקרי, ו-157.11 מ"ר שרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
| הרחבת יח"ד, וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה רח'<br>הרכבת 25, ירושלים    | שם התכנית                              | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 101-0770768   | מספר התכנית                            |                            |
| 0.752 דונם  |  | 1.2 שטח התכנית             |
| תכנית מפורטת  | סוג התכנית                             | 1.4 סיווג התכנית           |
| כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |                            |
| מקומית  | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   |                            |
| 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)            | לפי סעיף בחוק                          |                            |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות                           | היתרים או הרשאות                       |                            |
| איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית | סוג איחוד וחלוקה                       |                            |
| לא  | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |                            |



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220925 קואורדינאטה X

629934 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הרכבת 25, שכונת בקעה.

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 | הרכבת | 25       |       |

שכונה שכונת בקעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30016    | מוסדר   | חלק           | 63, 97              |                   |

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 15/06/1999 | 3865                          | 4767                     | תכנית זו משנה את תכנית מס' 3770 בנושאים המפורטים התכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 ממשיכות לחול ללא שינוי. | שינוי   | 3770                 |
| 16/07/1959 | 1586                          | 687                      | תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.  | החלפה   | 62                   |



**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 |          |                     |             | אילן אפרת    |                   |                   | כן                  |
| תשריט מצב מוצע     | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אילן אפרת    |                   | תשריט מצב מוצע    | לא                  |
| בינוי ופיתוח       | מנחה  |          |                     | 18/11/2020  | מרים ברום    | 20: 53 18/11/2020 |                   | לא                  |
| הפקעות לצרכי ציבור | מחייב | 1: 250   |                     | 18/11/2020  | אברהם ארנסטר | 20: 52 18/11/2020 | נספח איחוד וחלוקה | לא                  |
| מצב מאושר          | רקע   | 1: 250   |                     | 18/11/2020  | מרים ברום    | 11: 00 18/11/2020 |                   | 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/<br>תואר | סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד       | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|----------------|------|----------------|---------------|----------------|---------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
|                | פרטי | גרבר שובל בע"מ |               | גרבר שובל בע"מ | ירושלים | (1)  | 25  | 050-5295018 |     | eye2con@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרכבת 25.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד       | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|------|----------------|---------------|----------------|---------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
| פרטי | גרבר שובל בע"מ |               | גרבר שובל בע"מ | ירושלים | (1)  | 25  | 050-5295018 |     | eye2con@gmail.com |

(1) כתובת: הרכבת 25.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד       | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|-------|-------|----------------|---------------|----------------|---------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
| בעלים |       | גרבר שובל בע"מ |               | גרבר שובל בע"מ | ירושלים | (1)  | 25  | 050-5295018 |     | eye2con@gmail.com |

(1) כתובת: הרכבת 25.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-----------|-----------|---------------|-----------|---------|-------------|-----|-------------|-----|----------------------|
|                | עורך ראשי | אילן אפרת | 8176          | אילן אפרת | ירושלים | שמואל הנגיד | 19  | 058-7110805 |     | miriarc990@gmail.com |



| מקצוע/<br>תואר | סוג    | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                         |
|----------------|--------|--------------|---------------|-----------|---------|-----------|-----|-------------|-----|-------------------------------|
|                | מודד   | אברהם ארנסטר | 827           |           | ירושלים | השישה עשר | 48  | 02-5858538  |     | ernstmed@ne<br>tvision.net.il |
|                | הנדסאי | מרים ברום    | 52538         | מרים ברום | ירושלים | שאול המלך |     | 058-7110805 |     | miriarc990@<br>gmail.com      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 בניה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת מחסנים, וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש. רח' הרכבת 25, בקעה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי קרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם הכשרת שטחים לשם הרחבת יח"ד קיימת, ותוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין מחייבים.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח | סימון בתשריט            | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|------------|---------|-------------------------|------------|----------------|
| מגורים ב'  | 1       | בלוק מבנה לשימור        | מגורים ב'  | 1              |
| דרך מאושרת | 2       | בלוק עץ/עצים לעקירה     | דרך מאושרת | 2              |
|            |         | בלוק עץ/עצים לעקירה     | מגורים ב'  | 1              |
|            |         | בלוק עץ/עצים לשימור     | דרך מאושרת | 2              |
|            |         | מבנה להריסה             | דרך מאושרת | 2              |
|            |         | מבנה להריסה             | מגורים ב'  | 1              |
|            |         | קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ב'  | 1              |
|            |         | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה  | דרך מאושרת | 2              |
|            |         | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה  | מגורים ב'  | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר      |     |        |  |
|----------------|-----|--------|--|
| יעוד           | מ"ר | אחוזים |  |
| דרך מאושרת     | 123 | 16.36  |  |
| מגורים 1 מיוחד | 629 | 83.64  |  |
| סה"כ           | 752 | 100    |  |

| מצב מוצע   |           |              |  |
|------------|-----------|--------------|--|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |  |
| דרך מאושרת | 123.21    | 16.37        |  |
| מגורים ב'  | 629.44    | 83.63        |  |
| סה"כ       | 752.65    | 100          |  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תותר הפיכת שטחי שירות מאושרים בהיתר בניה מס' 06/773.1 בקומת מרתף מפלס 3.10 - לשטחים עיקריים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי נספח מס' 1.</p> <p>2. תותר תוספת שטחי שירות לשם תוספת מחסנים בקומת מרתף מפלס 3.10. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים.</p> <p>4. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו קו נקודה בצבע אדום. (קו בניין תת קרקעי).</p> <p>5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> |
| ב     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי המצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>  |
| ג     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנייה הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי בכל הבניין (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה, ויקבע עפ"י היתר הבניה הראשון שיינתן בשטח בתאום עם מחלקת השימור.</p>  |
| ד     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול 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 אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית,</p>                                  |

| 4.1 | מגורים ב'   |
|-----|---|
|     | <p>פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת צורך 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תיק תיעוד לאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יש לבצע את הריסת הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח מס' 1 להריסה, ובניית גדר חדשה בתחום גבול תא שטח מס' 1. אופי הגדר החדשה יהיה כאופי הגדרות לאורך רחוב הרכבת. 3-4 שורות אבן וגינון ובגובה שלא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מהיחידות הכלולות בתוכנית הינה הריסת עבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>7. רישום תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ט' (רישום הערת הזהרה), 4.1.2 ה' (חניה), 4.1.2 ו' (הריסה), 4.1.2 ו' (עצים לעקירה) 4.1.2 י"ב (שימור).</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום פרטי הבניה עם מחלקת השימור.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום אופי הגדר הגובלת בין תא שטח מס' 1 לדרך בתא שטח מס' 2 עם מחלקת השימור.</p> |
| ה   | <p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן התרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>   |
| ו   | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. הגדרות/חריגות הבניה המסומנים בצהוב 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"י העירייה במועד המוקדם שביניהם.</p> <p>2. מודגש בזאת כי תנאי למתן היתר בניה עבור כל אחת מיחידות הדיור הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים בחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') ע"י בעלי הזכויות בדירה בה מבוקש ההיתר.</p>   |
| ז   | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך</p>   |

| מגורים ב'   | 4.1   |
|---|---|
|   | <p>חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| חיזוק מבנים, תמא/ 38  | ח   |
| היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.   |   |
| הערות לטבלת הזכויות   | ט   |
| מודגש בזאת כי כל ההוראות שנקבעו בתכנית 3770 ושלא שונו במסגרת תכנית 546846 זו ממשיכות לחול ללא שינוי, כולל ההוראות שנקבעו בתכנית לגבי בנין לשימור.   |   |
| תנאים למתן היתרי איכלוס   | י   |
| תנאי לטופס 4 ו/או כל תעודת גמר אחרת לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקת מגורים בתאום עם אגף שפ"ע   |   |
| שמירה על עצים בוגרים  | יא  |
| <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, בתאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>3. לא ינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לנ"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות ע"י מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף לעיל.</p> |   |
| שימור   | יב  |
| הבניין המסומן בתשריט כמבנה לשימור הינו בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות שנקבעו לגביו בתכנית 3770 לעניין מבנה לשימור.  |   |



| דרך מאושרת   | 4.2   |
|--|-------|
| שימושים  | 4.2.1 |
| דרך הכוללת נטיעות וספסלי ישיבה   |       |
| הוראות   | 4.2.2 |
| הוראות פיתוח   | א     |
| השטח המסומן בצבע חול הוא שטח דרך מאושרת וחלות עליו ההוראות הקבועות בתכנית 3770.                                      |       |
| הוראות פיתוח   | ב     |
| קטע הדרך החדש יפותח עבור הולכי הרגל ברחוב, נטיעות וספסלי ישיבה יפותחו בתאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. |       |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד  | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |        | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש  | יעוד |   |        |           |
|------------------|------------|------------------------------------|------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|--------|-----------------|--------------|---------|--------|------|---|--------|-----------|
|                  |            |                                    |            |                   | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |        |                 |              |         |        |      |   |        |           |
|                  |            |                                    |            |                   | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי  |                 |              |         |        |      |   |        |           |
| קדמי             | אחורי      | צידי- שמאלי                        | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | 16.08              | 3     | 36.4              | 121.11 | 114.25          | 36           | 563.03  | 629.44 | 1    | 1 | מגורים | מגורים ב' |
| (2)              | (2)        | (2)                                | (2)        | 3 (1)             |                    |       |                   |        |                 |              |         |        |      |   |        |           |

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:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + חלל גג רעפים בשימוש.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

6.1

### היטל השבחה

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

6.2

### הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התש"כה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.3

### הוראות פיתוח

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) והיא תועבר לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין על ידי יזם התכנית על פי תכנית זו ועל חשבונו

6.4

### חלוקה ו/ או רישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5

### פסולת בניין

באחריות של 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.

6.6

### תקשורת

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

6.7

### 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 לקבל הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.8

### ניהול מי נגר

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או



## ניהול מי נגר

6.8

שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת - הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העלי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוננים מכל 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 מונמד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## ביצוע התכנית

7.

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                    | התנייה                |
|----------|---|-----------------------|
| 1        | הבניה תתבצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. | תנאי למותן היתר בניה. |

### 7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8