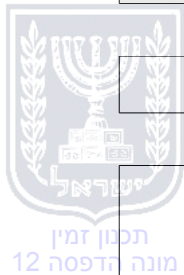


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0782979

תוספת יח"ד 1 חדשה והרחבת יח"ד קיימות ברח' אגריפס 105, ירושלים



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 :  
04/02/2020  
לאשר את התוכנית  
11/04/2021  
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

תיאור המקום:

התכנית מוצעת בשכונת מחנה יהודה, ברח' אגריפס 105. הבניין הקיים בן 2 קומות, קרקע עבור מסחר ומגורים בקומה א' וגג רעפים. מאושר בהיתר מס' 108940. תוספת קומה וגג רעפים למגורים. סה"כ בהיתר המאושר 3 קומות ומעל גג רעפים למגורים. סה"כ 5 יח"ד מאושרות.

רקע תכנוני לתכנית:

במקום חלה תכנית 3834 קובעת אזור מגורים מיוחד עם חזית לשימור. סה"כ 225% בנוסף גג רעפים למגורים. תכנית מתאר 2000 קובעת אזור מגורים לשימור וקבע בתכנית מפורטת. יציין כי מדובר בבניין לשימור. מדיניות תיכנונית:

בהתאם לישות כללית 12082018 מדיניות אגריפס, בינוי בגובה של 5 קומות ומעליהם גג רעפים ללא הגבהה כלפי רחוב אגריפס ועד למרחק של 4 מ' מגבול חלקה אחורי.

תיאור הבניין המוצע:

תכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות ומרפסות זיז מעל הרחוב. כמו כן מציעה תוספת קומת מרתף במפלס 3.00- עבור מסחר ומגורים, עבור קומת מחסנים. מציעה תוספת יח"ד 1 נוספת מעל 5 יח"ד מאושרות. סה"כ 6 יח"ד ויחידה מסחרית בתוספת קומת גג רעפים. תכנית מציעה קווי בניין 0 לכל גבולות החלקה.

המבקש הינו הבעלים של הנכס במלואו, מלבד קומת המסחר אשר נמצאת בחכירה לבעלים. מדובר בתוספת להיתר מאושר.



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

תוספת יח"ד 1 חדשה והרחבת יח"ד קיימות ברח' אגריפס 105, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0782979	מספר התכנית	
0.107 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220205
	קואורדינאטה Y	632349

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	אגריפס	105	

שכונה מחנה יהודה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30046	לא מוסדר	חלק	118	119-120, 181
30074	לא מוסדר	חלק		409

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



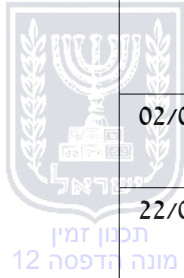
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



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
02/04/1992	2654	3990	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3834.	החלפה	3834
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 הוראות התכנית 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			עמוס גידרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס גידרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לנושא שימור, מס' קומות, גובה אבסולוטי, צורת הגגות ופתרון מערכות הטכניות.	14: 16 08/03/2021	עמוס גידרון	07/02/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תיק תיעוד אגריפס 105	15: 35 11/02/2021	משה שפירא	01/05/2017	60	1: 100	מנחה	תיעוד ושימור
לא		11: 07 08/09/2019	עמוס גידרון	03/09/2019	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	עמיחי ישראל נימן			ירושלים	יפו	216	052-3003567		amichayh@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמיחי ישראל נימן			ירושלים	יפו	216	052-3003567		amichayh@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	עמוס גידרון	66417		שרש	האלון	71	02-5337527	02-5337527	tova@ashkolnik.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14			bottimadidot@gmail.com
אדריכל	יועץ	משה שפירא	115519		ירושלים	רבדים	3	02-6255520		office@shapiroarc.com
	הנדסאי	אמיר שקולניק	32852		ירושלים	שלומציון	4	02-6403153		amir@ashkolnik.com





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

תוספת קומות לשם הרחבה ותוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ומסחר ותיירות למלונאות.
2. קביעת בינוי לתוספת קומות לשם הרחבה ותוספת של יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת שימושים עבור מסחר, מגורים ומלונאות.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.
10. קביעת בינוי בגובה  $+12.20$  למדלפות הגג כלפי רחוב הכרמל ונסיגה של 4 מ' מגבול מגרש למעט מעלית בגובה  $+15.00$ .

קביעת בינוי בגובה  $+16.90$  למדלפות הגג כלפי רחוב אגריפס.

קביעת בינוי בגובה  $+21.23=832.28$  לשיא גג רעפים.



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
דרך מאושרת	2
דרך משולבת	3
מגורים מסחר ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	דרך משולבת	3
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	1

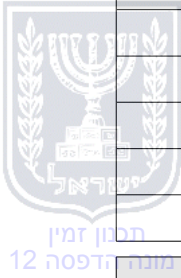
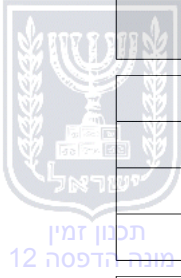
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד.	107	93.08
דרך מאושרת	3.61	3.14
דרך משולבת	4.35	3.78
סה"כ	114.96	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4.18	3.61
דרך משולבת	5.04	4.35
מגורים מסחר ותיירות	106.57	92.04
סה"כ	115.79	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע והתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרכב הציבורי.
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</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>הוראות בינוי</b>
	א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרכב הציבורי.
<b>4.3</b>	<b>מגורים מסחר ותיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומלונאות ומסחר בקומת קרקע.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	תותרנה תוספות בנייה בהתאם לנספח בינוי: 1. קווי בניין הינם בהתאם לתשריט. 2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מנחה בלבד הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מיריבי, מס' קומות מיריבי, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים.
<b>ב</b>	<b>גגות</b>
	כחלק בלתי נפרד מהיתר יעתיקו מגישי הבקשה להיתר הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו', שיפוע הגגות יהיה בהתאם לנספח הבינוי. 1. גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות ללא בליטות ושקעים. 2. יותרו אך ורק פתחים במישור הגג. 3. לא תותר מרפסת שקועה ממישור הגג ולא חלונות שבולטים ממישור הגג (קוקיות). 4. לא יותר בגג גמלון או קיר אנכי בקצה מבנה או בין גגות של שני מבנים - תמיד דרוש גג משופע. 5. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס ללא ארגז רוח. אופיים וכיוונים לפי נספח בינוי. 6. יוגש פתרון מפורט לקולטי שמש, דודי שמש, מתקני מיזוג וכו'. 7. החלונות יהיו ביחס אנכי של 2/3 עד 1/2.

4.3	מגורים מסחר ותיירות
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>התכנית פטורה ממתן פתרון חניה במקום התכנית.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>1. יש לשמור על החזית הפונה לרחוב אגריפס על כל פרטיה. יש לשקם או לשחזר פרטים שלא נשמרו.</p> <p>2. יש לשמור על הגדר ההסטורית, מעקה המתכת והמדרגות הפונים לרח' הכרמל.</p> <p>3. יש לשמר פרטים מקוריים-המרפסת, המעקה, פרטי האבן, התריסים ופרטי הנגרות בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. אין לדקק קירות קיימים לשימור.</p> <p>5. תנאי למתן היתר- הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית למח' שימור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר- אישור תכניות קונסטרוקציה ע"י מהנס שימור.</p> <p>7. תנאי למתן היתר ותחילת עבודות- אדריכל שימור מלווה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר- התקנת מע' ניטור על קירות לצורך שמירה על המבנים הסמוכים.</p> <p>9. אין לתכנן קוקיות בגג.</p> <p>10 לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסדיר תשתיות.</p> <p>11. חזיתות המבנה ההיסטורי ישורמרו במלואן כולל מרפסות, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.</p> <p>12. כל עבודה שתואשר בבניין ההסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מה"ע.</p> <p>13. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>14. קיר לפירוק והרכבה ישוחרזר בטכנולוגית בניה מקורית ובחומרי מליטה המתאימים לאבן. - חלונות נגרות מקוריים, פרטי מסגרות מעקות וכדו' - יפורקו וישולבו במבנה המתוכנן.</p> <p>15. חובת "פירוק זהיר וידני" לפירוק תוספות שלא זכו להכשרה בתכנית זו.</p> <p>16. תנאי לטופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p> <p>17. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p>
ה	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ו	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח המבקש ההיתר.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p>



4.3	מגורים מסחר ותיירות
	<p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מרבי וכל סטייה הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על שימור המבנה, תהא סטייה ניכרת.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.</p> <p>הבנייה באבן נסורה, אסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p> <p>מרפסות</p> <p>1. שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודות שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>3. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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 והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
י	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>קווי בניין עילי הינו עבור שטחי מרפסות זיז.</p>
יא	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה בשטח :</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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, ציון גינון ונטיעות.</p> <p>3. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. פרוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו.</p> <p>5. הסדרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>6. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</p> <p>7. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור</p>

4.3	מגורים מסחר ותיירות
	<p>מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>7. תנאי לאיכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p>
יג	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p> <p>הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך המנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p> <p>2. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה, יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
יד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ=1980</p> <p>3. מסחר קמעוני ושירותים אישיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה וממכר, גלריות וכדומה.</p>
טו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	0	5 (2)	21.23 (1)		6	100	403.08	431.3	0	0	98.32	332.98	107	1	מגורים מסחר ותירות	
(3)			1	1	1	1	21.23 (5)		(4)	100	165.89	177.51	2.55	80.42	3.34	91.2	107	1	1	מסחר ותירות



תכנון זמין  
הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותיירות	מגורים ותיירות	1		37.18
מגורים מסחר ותיירות	מסחר	1	1	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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.
- לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

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

- (1) גובה רום גג הרעפים 21.23 מ'. באגף כלפי רח' אגריפס גובה מדלפות הגג הינו 16.90 מ'. באגף כלפי רח' הכרמל גובה מדלפות הגג 12.20 מ' וגובה רום גג הרעפים הינו 13.90.
- (2) גג רעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) יחידת מסחר.
- (5) גובה רום גג רעפים 16.90+.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.
2. תיאום 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, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
3. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)
- לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
4. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
6. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
7. שימור:
  - אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר.
  - פרוק תוספות בניה מאוחרות שלא זכו להכשרה בתכנית זו.
  - הסתרת תשתיות על גבי חזיתות המבנה.
  - מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.
  - שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
  - תנאי לאכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12