

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0895136

תוספות בניה למגורים, מחסנים ומרפסות ברח' נבון 5 ו-6, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

תאור התכנית והרקע להגשתה:

- מדובר ב-2 מבנים צמודים הנמצאים על חלקות 172, (רח' נבון 5) ו-24 (רח' נבון 6) בגוש 30072 בשכונת מקור ברוך, ירושלים. התוכנית התקפה הינה תוכנית 9936, אשר קבעה את ייעוד החלקות לאזור מסחרי מיוחד (אזור שימושים מעורבים)

בחלקה 172 מאושרות כיום 10 קומות מעל מפלס הקרקע למגורים ומסחר, ו-2 קומות תת קרקעיות. בחלקה 24 מאושרות כיום 9 קומות מעל מפלס הקרקע למגורים ומסחר, ו-2 קומות תת קרקעיות.

התוכנית מציעה בחלקה 24 תוספות בנייה כמפורט להלן:

תוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, פיצול יחידת דיור אחת לשתי יחידות דיור, ותוספת ממ"ד עבור יחידת הדיור החדשה. תוספת מחסנים תת קרקעיים ותוספת מרפסות. התוכנית מציעה בחלקה 172 תוספת מרפסות. התוכנית מבקשת שינוי קווי בניין ותוספת שטחי בניה עבור תוספות אלה.

רקע תכנוני לתכנית:

לחלקה 24 יצאו היתרי בניה מס' 12/451 ו-12/451.2 עבור בניית בניין חדש, והיתר מס' 18/850 עבור תוספת למסחר וגלריה.

לחלקה 172 יצא היתר בניה מס' 11/794 עבור בניית בניין חדש, והיתר מס' 11/794.2 עבור תוספת קומה. בתחום התוכנית המוצעת קיימים שני בניינים המוגדרים כבניינים לשימור וכן מאושרים שני חלקי חזיתות קיימות לשימור, הכל עפ"י הוראות תכנית מס' 9936 התקפה. אין כל שינוי בהוראות השימור בתכנית המוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספות בניה למגורים, מחסנים ומרפסות ברח' נבון 5 ו-6, ירושלים.

מספר התכנית 101-0895136

1.2 שטח התכנית 1.214 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

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	220127
	קואורדינאטה Y	632648

1.5.2 תיאור מקום השטח התחום ברחובות נבון, נתיב יצחק, גיטל דינוביץ והכיכר בחזית רח' יפו, בשכונת שערי צדק.

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	נבון	5	
ירושלים	נבון	6	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30072	לא מוסדר	חלק	24, 172	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 מבטלת את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.	החלפה	62
08/11/2006		448	5593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9936 ממשיכות לחול.	שינוי	9936
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 07 02/08/2022	אוריה שוחט	02/08/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11: 58 02/08/2022	ראובן אלסטר	02/08/2022	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
עו"ד	פרטי	פנחס סיון			ירושלים	קרית מדע	11	02-5711030		
עו"ד	פרטי	שער שניר			בני ברק	בר כוכבא	23	03-5751531		

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	אוריה שוחט	101729		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קומה, 3 יח"ד חדשות, מחסנים ומרפסות, ברח' נבון 6, תוספת מרפסות ברח' נבון 5, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד (אזור שימושים מעורבים) למגורים ומסחר.

ב. קביעת בינוי לתוספות לבנין ברח' נבון 6 בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספת קומה עשירית מעל מפלס הכניסה הקובעת, לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

2. התרת פיצול יחידת דיור בקומה תשיעית, לשתי יחידות דיור, וקביעת בינוי לתוספת ממ"ד עבור יחידת הדיור הנוספת.

3. התרת הסבת שטח במפלס 3 המוגדר בהיתר הבניה כשטח לחניה עתידית למחסנים, וקביעת בינוי לתוספת מחסנים למגורים במפלס 2-.

4. קביעת בינוי לתוספת מרפסות בכל קומות הבנין העליות.

ג. קביעת בינוי לתוספת מרפסות לבנין ברח' נבון 5, בהתאם לנספח בינוי.

ד. הגדלת מס' הקומות המירבי בבנין ברח' נבון 6 מ-9 קומות ל-10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומעל 2 קומות תת קרקעית.

ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים לבנין ברח' נבון 6 (חלקה 24) בגוש 30072 וקביעתם ל- 2041.27 מ"ר, מתוכם 1397.80 מ"ר שטחים עיקריים ו-643.47 מ"ר שטחי שירות.

ו. קביעת קווי בנין מרביים לתוספת הבניה כמפורט לעיל.

ז. הגדלת מס' יח"ד בבנין ברח' נבון 6 מ-19 יח"ד ל-22 יח"ד.

ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ומסחר	2, 1	בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	2, 1
		זיקת הנאה	מגורים ומסחר	2, 1
		לשימור	מגורים ומסחר	2, 1
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	2
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	2, 1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד (אזור שימושים מעורבים)	1,214	100
סה"כ	1,214	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,218.48	100
סה"כ	1,218.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר במפלס הכניסה רק בחזית הדרומית הפונה לכיכר כלפי רח' יפו ובחזית המזרחית הפונה לרח' נבון, לא יותר מסחר בקומת הקרקע בחזית הצפונית של הבנין. מגורים בכל שאר הקומות. הכל כמאושר בתכנית מס' 9936.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה ברח' נבון 6 (חלקה 24 בגוש 30072, תא שטח מס' 2) בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם למפורט להלן:</p> <p>א) תותר תוספת קומה עשירית לבניין מעל מפלס הכניסה הקובעת לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.</p> <p>ב) יותר פיצול יחידת דיור בקומה התשיעית העליונה של הבניין לשתי יחידות דיור, ותותר תוספת ממ"ד עבור יחידת הדיור הנוספת.</p> <p>ג) תותר הסבת שטח במפלס (-3) המוגדר בהיתר בניה מס' 2018/0850 כשטח לחניה עתידית למחסנים, ותותר תוספת מחסנים למגורים נוספים במפלס (-2).</p> <p>ד) תותר תוספת מרפסות בכל קומות הבניין העליונות.</p> <p>2. תותר תוספת מרפסות לבניין ברח' נבון 5 (חלקה 172 בגוש 30072, תא שטח מס' 1) בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. מס' הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי בכל אחד מבניינים ברח' נבון 5 ונבון 6 יהא 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת וכמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין ברח' נבון 6 (חלקה 24 בגוש 30072) יהא 22 יח"ד ותירשם ע"כ הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין ברח' נבון 5 (חלקה 172 בגוש 30072) יהא כמפורט בהיתר בניה מס' 11/794.02 ו-11/794.00.</p> <p>5. קווי הבניין המרביים לתוספת הבניה המבוקשת בתכנית מס' 101-0895136 זו יהיו כמפורט להלן:</p> <p>קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין להקמת הקומה הנוספת בבניין ברח' נבון 6 ולהקמת הממ"ד בקומה העליונה הקיימת המוצעים בתכנית זו.</p> <p>קווי הבניין המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום הם קווי בנין תחתיים/תת קרקעיים עבור הקמת המחסנים המוצעים במפלסים 2- ו 3- בבניין ברח' נבון 6.</p> <p>קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום הם קווי בנין עיליים להקמת המרפסות המוצעות בתכנית זו לבניינים ברח' נבון 5 ו 6.</p> <p>מודגש בזאת כי קווי הבניין המרביים לבניינים הקיימים/ המאושרים בשטחי חלקות 24 ו-172 בגוש 30072, יהיו כמאושר בתכנית מס' 9936 ללא שינוי.</p> <p>6. מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המרבי, שטחי הבניה, הוראות השמור ותכנון המרפסות.</p>
ב	שימור



4.1	מגורים ומסחר
	<p>מבנה /חזיתות לשימור:</p> <p>1. על הבניין המסומן לשימור בתשריט ובנספח מס' 1 בתחום חלקה 172 חלות כל הוראות השימור המאושרות בתכנית מס' 9936, סעיף 11.1 ללא שינוי וכמפורט להלן:</p> <p>(א) לא תותר הריסתו של הבניין.</p> <p>(ב) לא תותר כל פגיעה בחזית הבניין באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>(ג) יותרו שינויים פנימיים בבניין ובלבד שלא תהא פגיעה ו/או שינויים בחזיתות המבנה.</p> <p>(ד) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות בניה שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות ו/או תת קרקעיות.</p> <p>2. על הבנין המסומן לשימור בתשריט ובנספח מס' 1 בתחום חלקה 24 חלות כל הוראות השימור המאושרות בתכנית מס' 9936 סעיף 11.3 ללא שינוי וכמפורט להלן:</p> <p>הבנין הקיים בחלקה 24 / המסומן לשימור כאמור ישופץ וישוחזר כבניין בן קומה אחת, תוך שחזור גג הרעפים המקורי של הבנין ושמירה על החצר הקטנה הקיימת מצידו המזרחי.</p> <p>3. על החזיתות המסומנות לשימור בתשריט ובנספח מס' 1, בחזיתם הצפונית של הבניינים שבתחום חלקות 24 ו-172, חלות הוראות השימור המאושרות בתכנית מס' 9936, סעיף 11.2 ללא שינוי וכמפורט להלן:</p> <p>השיטה ודרך השימור של החזיתות המיועדות לשימור תתואמנה עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ותותר פתיחת פתחים חדשים בחזיתות אלה רק במידה ופתחים אלו ישמשו למגורים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>שטח עם זיקת הנאה:</p> <p>השטחים המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב בצהוב הם שטחים עם זיקת הנאה, ללא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטחים אלו ישמשו כהרחבת שטח המדרכה / הכיכר וכמעבר להולכי רגל ויפותחו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת שטחים אלה תהיה באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. מאותו סוג גוון וסיתות הבניינים הקיימים.</p> <p>הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p> <p>מעקות של מרפסות וגגות לא יהיו מזכוכית אלא ממתכת בלבד, מעקה גג יכול להיות מאבן כחלק מהחזית.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. כל מקומות החניה הדרושים עפ"י תקן עבור 3 יחידות הדיור החדשות המוצעות בחלקה 24 בגוש 30072 (נבון 6) בתכנית זו, ימומנו בקרן חניה.</p> <p>2. בעלי הזכויות בחלקה 24 בגוש 30072 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העיריה עבור מקומות חניה אלה, בהתאם לתקן התקף, לעת מתן היתר הבניה להקמתן של יחידות הדיור הנוספות כאמור.</p> <p>הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישור תכנית זו ולא יינתן היתר להקמת 3 יחידות הדיור הנוספות כאמור, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.</p>

4.1	מגורים ומסחר
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' יחידות הדיור המירבי, כמפורט בנספח מס' 1 ובסעיף 5 להלן, בחלקות 24 ו-172 בגוש 30072, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 להלן הינה מחייבת. שינוי בשלביות הביצוע כאמור לעיל יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ז	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המסומן בתשריט בצהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י בעלי הזכויות של חלקה 24 בגוש 30072 ועל חשבונם.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה לבניינים הקיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ט	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר יהא קבלת אישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו לתכנון הבינוי ולעיצוב האדריכלי.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. 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, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. ראה הוראות תכנית מס' 9936 סעיף 19.</p> <p>5. ראה סעיפים קטנים ה. לעיל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>7. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה יסומנו להסרה/להריסה כל המתקנים שהותקנו בחזיתות הבניינים (כגון מנועי מזגנים וכדומה) שאינם מקובלים בבניה חדשה וכן תוספות בניה שאינן חוקיות/ שאינן מאושרות בהיתר בניה.</p> <p>הסרתם והריסתם בפועל של המתקנים והתוספות כמצוין לעיל יבוצעו ע"י בעלי הזכויות</p>



מגורים ומסחר	4.1
<p>במקרקעין ועל חשבונם כתנאי למתן תעודת גמר לתוספת 3 יחידות הדיור המבוקשות בתוכנית מס' 101-895136 זו.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת סקר עצים מעודכן לאישור האגף לשיפור פני העיר, המח' לגנות.</p> <p>מסקנותיו יוטמעו בהיתר הבניה ויבוצעו כתנאי למתן תעודת גמר ל-3 יחידות הדיור המוצעות בתוכנית.</p> <p>9. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ישוקמו מדרכות /כבישים/ תשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודת הבניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ולשביעות רצון אגף שיפור פני העיר.</p> <p>לא תינתן תעודת גמר ל-3 יחידות הדיור המוצעות בתוכנית אלא לאחר השלמת ביצוע השיקום כאמור להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר הוא תיאום עם מח' השימור וקבלת אישורה לתכנון המפורט.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3) 155	(2)	(2)	(2)	(2)	2	10	(1)	(1) 74	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	921	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(3) 135	(2)	(2)	(2)	(2)	2	10	(4)	22	2041.27	303.73	207.8	339.74	1190	293	2	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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:

-בחישוב השטחים בהיתר הבנייה יבוא במניין השטחים רק חלק הקיר שעוביו עד 0.25 מטר, החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר לא יבוא במניין השטח המותר לבנייה. החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בהיתר בניה מס' 2011/794.02.
- (2) כמפורט בתשריט ובסעיף 4.1.2 א', 5 לעיל.
- (3) מרפסות מוצעות בתכנית זו.
- (4) כמפורט בנספח מס' 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומה העשירית ותוספת הממ"ד בקומה התשיעית שמוצעת בתחום חלקה 24 - תא שטח 2 תבוצענה בהינף אחד בלבד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16