

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1106483

אלרואי 7



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 :

26/03/2024

לאשר את התוכנית

02/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005235728/310>

**דברי הסבר לתכנית**

ברחוב אלרואי 7, שכונת המושבה הגרמנית, שוכן בית לשימור אשר נבנה כבית חלל מרכזי (ליוואן) מפואר. הבית ממוקם בצפונה של חלקה 66 המשתרעת על פני כ-1.14 דונם. הבית נבנה תחילה בתקופת המנדט הבריטי ברבות השנים נעשו בו תהליכי רישוי שונים והוא אף שופץ, התווסף מרתף בתת הקרקע ונהרסה קומת המגורים העליונה. על פי התכנית המאושרת 2878, ייעוד תא שטח 1 כיום, הינו איזור מגורים 1 מיוחד. תכנית האב למושבות הגדירה את ייעוד תא שטח 1, כמגורים ב' ומאפשרת הגדלת זכויות הבנייה ל 170% מירבני. ההיתר האחרון מסי' 42769 שהופק עבור המבנה ביולי 1997 עומד על 890 מ"ר שטח עיקרי ובתוספת של 202 מ"ר שטח חניה במרתף. במאוס 2021 הוגשה בקשה להיתר לתוספת קומה ולסך שטח בינוי של כ-1,225 מ"ר. מטרת תכנית מוצעת זו הינה לממש את פוטנציאל הבינוי על פי תכנית האב למושבות (170%) תוספת קומות ויחידות דיור בחלקה הנתונה. אך מאפשרת חריגה בגובה ובמספר הקומות המצוין בתכנית המושבות. תכנית זו מאפשרת בינוי לגובה של 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וכן הרחבת מפלס מרתף קיים בתת הקרקע. הבינוי המוצע הינו בתוך קונטור המבנה הקיים לשימור ותוך שימורו וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.



**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



אלרואי 7	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
101-1106483	מספר התכנית		
1.146 דונס		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
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		
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220405
	קואורדינאטה Y	630246

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	אלרואי דוד	ירושלים

שכונה המושבה הגרמנית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30009	מוסדר	חלק		66

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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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
27/08/1989		4014	3693	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2878 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2878</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166 הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	<u>ב/5166</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	<u>62</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז קלפר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז קלפר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בנין, מס' קומות, שימור ומפלסי פיתוח	11: 30 01/04/2024	ארז קלפר	01/04/2024			רקע	בינוי
לא	חישוב שטחים	09: 31 12/06/2023	ארז קלפר	12/06/2023			רקע	טבלת שטחים
לא	סקר עצים	13: 56 22/02/2023	אדיר אלוס	15/12/2022			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח פרטים לשימור	15: 37 04/06/2023	משה שפירא	30/11/2021			מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד	09: 58 03/07/2023	משה שפירא	07/06/2023			מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח תנועה	08: 49 02/04/2024	יהושע גולד	01/04/2024			רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 36 23/06/2022	מיכאל שוורץ	20/06/2022		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
גב'	פרטי	שנטל בלזברג			ירושלים	עוזיה	20			Marc@mbe lzberg.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שנטל בלזברג			ירושלים	עוזיה	20			Marc@mbelzberg.c om

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז קלפר		'קלפר אדריכלים'	גבעת שמואל	גוש עציון	11	03-3727276		office@klapp er.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת (1)	13	03-9032190		office@adir- nof.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יהושע גולדרינג		י.ג. יעוץ הנדסי	ירושלים	יפו	224			office@ygyg. co.il
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048	בוטי מדידות בע"מ	ירושלים	טהון	14	02-6413002		office@botti. co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		office@shapi roarc.com

(1) כתובת: ת.ד. 309, חגור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 תוספת יח"ד תוך שימור המבנה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת הוראות כמפורט בנספח, בחלקה נשוא הבקשה.

ב. קביעת גובה בינוי.

ג. קביעת זכויות בנייה.

ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ה. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

ו. קביעת מסי יח"ד

ז. קביעת קווי בנין.

ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

י. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.

יא. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

יב. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

יג. קביעת הוראות שימור

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	66

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	66
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	66
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	66
לשימור	מגורים ג'	66
מבנה לשימור	מגורים ג'	66
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	66

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,146	100
סה"כ	1,146	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,146.07	100
סה"כ	1,146.07	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה מגורים ושימושים נלווים למטרה זו (כגון: חניה, בריכה וכד').
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תוספות הבנייה המאוחרות שנוספו לבניין יוסרו כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תוספות הבנייה המוצעות יבוצעו בחיפוי אבן, תוך שמירה על ההוראות הבאות:</p> <p>א. הבנייה תהיה באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, התואמת ככל האפשר את אבן הבניין המקורי.</p> <p>ב. כחלק מהיתר הבנייה יצורפו פרטים בקני"מ 1:10 של פרטי קירות ופתחים אופייניים, קצה מעקה אבן וכד'.</p> <p>ג. אבני פינה, הן בפנינות הבנין והן בחשפי הפתחים, יהיו ברוחב של 15 ס"מ לפחות.</p> <p>ד. אבני קופינג במעקות הבניין, בקצה מעקה הגג ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>ה. השלמת מקטעי גדר חסרים או פירוק ובנייה מחדש של קטעי גדר שידרשו שיקום ו/או חיזוק ייעשו בהתאם לגובה ולמאפייני הגדר הקיימת.</p>
<b>ב</b>	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תותר תוספת בינוי של שלוש קומות מעל שלוש קומות המותרות על פי תכנית 2878 + קומת מרתף.</p> <p>2. הבנייה מעל המבנה לשימור תבוצע באבן כדוגמת הקיים.</p> <p>3. לא תותר תליית מזגנים או מתקנים כלשהם מחוץ/ על גבי חזיתות הבניין אלא אם ימוקמו בגומחה מוסתרת.</p> <p>4. כל מערכות הבניין (לרבות מזגנים, מתקני תליית כביסה וכד'), צנרות (לרבות קולטנים, מרזבים וכד') יוטמעו ויוסותרו בתוך מעטפת הבניין באופן שאינם גלויים חיצונית לחזיתות הבניין.</p> <p>5. מערכות הנמצאות על הגג כגון: מערכות סולריות, מפוחים לשחרור עשן, מערכות אוורור וכיו"ב, יהיו מוסתרים למתבונן ממפלס הקרקע ברחובות הגובלים.</p> <p>6. יותר שילוב חומרי גמר אחרים בחזיתות בנוסף לחיפוי האבן (לרבות מתכת, זכוכית, אלוקובונד, בטון אדריכלי וכד') באישור מחלקת השימור.</p> <p>7. תותר הקמת פרגולה מעל מרפסות הגג.</p> <p>8. גדרות:</p> <p>גובה גדר האבן לא יעלה על 120 ס"מ כלפי המגרשים המיצרניים. (תותר הגבהה נוספת באמצעות גדר קלה).</p> <p>9.3 מרפסות:</p> <p>א. שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, זאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>

4.1	מגורים ג'
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר החניות יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם למצויין בנספח התנועה.</p> <p>2. פתרון החניה יהיה תת קרקעי בתחום שטח החלקה. לא תותר חניה בתחום החלקה בחזית הבניין הפונה לרחוב.</p>
ה	<p><b>שימור</b></p> <p>1. הבניין הקיים הינו לשימור וחלים עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתו של בניין לשימור.</p> <p>ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, באלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין המקוריים הקיימים בו, לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. הכל בהתאם למסומן בנספח הבנוי ונספח הפרטים לשימור המצורף לתכנית זו.</p> <p>ג. החזיתות המקוריות של המבנה הראשי הפונות אל הרחובות המצרניים תישמרנה. לא תותר הריסתן ואין לאפשר הפיכת חזיתות אלה לקירות דקים, אלא לצורך שתילה של עמודים בודדים בתוכן (חיזוק פנימי בלבד) לצורך חיזוק המבנה ולנשיאת תוספת בינוי. תותר תוספת בינוי בחזית האחורית בלבד, בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>ד. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי התכנית זו.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת תיק תיעוד ליחידת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>ו. תנאי לקבלת היתר בנייה לתוספות הבינוי כאמור יהיה התחייבות לעבודה בתאום ובפיקוח מלא של האדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ז. חומרי הבניה לקירות חיצוניים בתוספות הבינוי יהיו כדוגמת הבניה הקיימת. סוג האבן והגוון שלה, סוג הסיתות וגוון הכיחול יבוצעו בהתאמה לאלו שבבניין המקורי וע"פ המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ח. הגדרות הקיימות בחלקה יישמרו וישוקמו ע"פ פרטי הגדר המקוריים. תותר פתיחת הגדר עבור כניסה לחניה, ביתן אשפה וארונות שירות. בכל הפתחים בגדר יותקנו שערים משבכת ברזל, התואמים את אופי הבניין.</p> <p>ט. חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה יהיה ניקוי חזיתות הבניין, הסרת כל התוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, והטמנת כל מערכות התשתית בתוך קירות המבנה או בתת הקרקע.</p> <p>י. גובה הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת) לא יעלה על גובה גדר האבן לשימור הקיימת כיום ברחוב אלרואי. מעל גדר זו ניתן להציא גדר מתכת עם גינון כפי הקיים כיום.</p> <p>יא. מבואת כניסה המקורית הפתוחה בקומת קרקע (חזית דרומית) תישמר פתוחה עפ"י המצב המקורי ולא תותר סגירה כלשהיא.</p>
ו	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים בצהוב בתשריט התכנית מיועדים להריסה.</p> <p>2. טיפול בהריסות הבניין יהיה בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>3. הריסות הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבנייה הקיימים ולמחזר אותם, בתחום המגרש עליו מבוקש היתר הבניה.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים לצורך בינוי, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הסמוך לו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>למעט מרפסות זיז וכן הקמת בריכה במפלס הקרקע ו/או המרתף - אשר ניתן יהיה לחרוג איתם מקו הבניין כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, למעט גמישות של +/- 50 ס"מ הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>3. הוראות השימור כמפורט בתת-סעיף ג' לפרק 4.1.2 הינן מחייבות ואי-קיומן תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>4. מספר הקומות כמצוין בטבלה שבסעיף 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי יהיה בגבולות המגרש (קו 0). בכפוף לשמירה על עצים בוגרים המסומנים לשימור.</p> <p>3. תותר חריגה מקווי הבניין לצורך מרפסות וכן הקמת בריכה במפלסי הקרקע והמרתף.</p>
ט	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) בצבע אדום מיועדים לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות, הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקות עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.</p> <p>4. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ובפיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות של עיריית ירושלים, ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי ונטיעה של עצים חלופיים.</p> <p>5. העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שייעקרו יינטו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם עצים חדשים בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>6. תנאי לטופס 4 יהיה לפחות נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

4.1	מגורים ג'
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להותיר לפחות 15% 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 וחלוקים).</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1: 100</p> <p>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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת-הבניין ע"י בעל היתר הבנייה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה, אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 יהא אישור קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>4. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>6. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>7. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה.</p> <p>8. תנאי להוצאת היתר חפירה ו/או היתר בניה ותחילת עבודות פיתוח הינו גידור עצים לשימור ואתרי עתיקות לשימור וזאת בקוטר היקפי של 3 מ' לכל הפחות. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור/אתר עתיקות, יובטחו במסגרת היתר הבנייה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק כי העץ/האתר לא ייזקו.</p> <p>9. תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור מחלקת השימור וכן הגשת נספח פרטים לאישור מחלקת השימור. נספח הפרטים יכלול תיאור פרטי בניה לשימור ושיקום גדר, חזיתות אבן ומסגרות, ופרטי בניה מוצעים בהתאמה לאופי האתר.</p> <p>10. חיזוק מבנים-תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>11. היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות מצד בעל הנכס והמהנדס כי יובטחו כל האמצעים לשימור המבנה באם תדרש חפירה או כל פעולה אחרת שעשויה לפגוע לכאורה בבית הקיים לשימור.</p> <p>13. תנאי להגשת בקשה להיתר הבניה יהיה הגשת חו"ד הנדסית מטעם מהנדס קונסטרוקציה שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, ואשר תכלול את הפעולות ההנדסיות הדרושות</p>



מגורים ג'	4.1
להסרת המפגעים והסדרת קיר התמך בגבול המגרשים המצרניים וביצוע בפועל.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(7)	(6)	(6)	(6)	(6)	6 (5)	22 (4)	5	40 (3)	422 (2)	248	200 (1)	1500	1146	מגורים	מגורים ג'

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

### הוראות טבלה 5:

- א. הבינוי המאושר חושב לפי היתר מספר 42769 משנת 1997
- ב. סה"כ הבינוי המוצע הינו 170% משטח המגרש (1.146 דונם) = 1948.2 מ"ר
- ג. ניתן יהיה בהתאם לצורך לנייד זכויות שירות לטובת שטחים עיקריים ולהיפך.
- ד. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ה. 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.
- ו. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

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

- (1) שטחי הממ"ד אינם כוללים בסך 170% של מניין השטחים ויחושבו כתוספת 12 מ"ר שירות לכל ממ"ד/יח"ד.
- (2) כולל שטחי מחסנים, שטחיים טכניים, חניה, יתווספו מתחת לקרקע ובמגבלות התכנית..
- (3) עד 40% תכנית.
- (4) 1. 22 = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (5) למען הסר ספק - מפלס המרתף הקיים הינו נוסף על 6 הקומות שכן הוא מצוי בתת הקרקע..
- (6) קו בניין בהתאם לתשריט המוצע ונספח הבינוי.
- (7) \*שטח מרפסת זיזית עד 12 מ"ר והיתר ייחשב כשטח עיקרי.



**6. הוראות נוספות****7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בפועל	הבניה של תוספת הבינוי על פי תוכנית זו תעשה בהינף אחד

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14