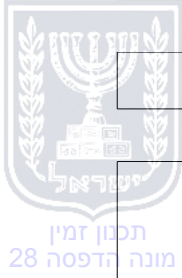


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0685958

הסדרת מגרשי מגורים בעמק התימנים, עין כרם



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:
08/02/2021

להפקיד את התכנית
26/01/2022

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

תכנית זו נועדה לאפשר הסדרה של הבינוי הקיים בהתאם לעקרונות תכנון ראויים. התוכנית קובעת הוראות להתייחסות וטיפול במורשת היסטורית הכוללת שרידים של חקלאיות, בניה, דרכים, מקורות מים ומבנים חקלאיים.

תכנית זו קובעת מגרשי מגורים עבור מבני מגורים שהיו קיימים ערב קום המדינה באיזור הידוע כ"עמק התימנים" בעין כרם וסומנו כשצ"פ בתכנית 2610 שפורסמה למתן תוקף ביום 23.5.85. התכנית קובעת את מספרן וגודלן של יחידות הדיור בתחום התכנית.

התכנית מסדירה מבחינה חוקית את דרכי הגישה אל המגרשים כדרכים משולבות ו/או שבילים. בשטח התוכנית קיימים חוזים שונים בין רשות מקרקעי ישראל לבין הדיירים: חוזים מוגנים (חוזי שכירות לפי חוק הגנת הדייר ומנוהלים על ידי עמידר) וחוזי חכירה (החוזה הוא לחכירת המקרקעין, בדרך כלל מדובר בנכסי נפקדים אז שילמו גם בגין הבית המקורי של הנפקד. את זכות החכירה ניתן להוריש עפ"י דין או צוואה. הנכסים שבחכירה מנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל). התוכנית קובעת מגרשים וזכויות בניה במקרים אלו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת מגרשי מגורים בעמק התימנים, עין כרם
מספר התכנית	101-0685958	
שטח התכנית	129.649 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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

215600 קואורדינאטה X

630950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עמק התימנים, עין כרם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עמק התימנים, עין כרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1	מוסדר	חלק		1
30349	מוסדר	חלק		1-2
30854	מוסדר	חלק		3
30855	מוסדר	חלק		2
30856	מוסדר	חלק	5	1-4, 6
31343	מוסדר	חלק		1, 4, 7, 21

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0387019	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0387019 ממשיכות לחול.	7639	2188	13/12/2017
2610	החלפה	מחליפה את תכנית 2610 בתחומה.	3202		23/05/1985
5999	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5999 ממשיכות לחול.	5480	1208	12/01/2006
7791	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7791 ממשיכות לחול.	5453	262	08/11/2005
9598	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9598 ממשיכות לחול.	6739	3273	20/01/2014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד 1/4	11: 31 22/11/2020	שעיה רוט	22/11/2020	35		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד 2/4	11: 35 22/11/2020	שעיה רוט	22/11/2020	41		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד 3/4	11: 39 22/11/2020	שעיה רוט	22/11/2020	32		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד 4/4	11: 42 22/11/2020	שעיה רוט	22/11/2020	58		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מדידת עצים	15: 46 05/12/2019	מחמוד מחאמיד	05/12/2019		1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	16: 29 13/12/2021	אילה רונאל	13/12/2021		1: 1250	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426608		



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426608		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426608		



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il
	מודד	מתמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ שימור	יועץ	שעיה רוט	124929		ירושלים	(1)	4	052-8607973		shayaroth@g mail.com

(1) כתובת: רחוב שלומציון המלכה 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

מטרת תכנית זו קביעת והסדרת מגרשי המגורים עבור בתי מגורים אשר היו קיימים באיזור הידוע "עמק התימנים" בשכונת עין כרם לפני קום המדינה וסומנו כשצ"פ בתכנית 2610 שפורסמה למתן תוקף ביום 23.5.85. התכנית קובעת את מספרן וגודלן של יחידות הדיור בתחום התכנית. התכנית מסדירה מבחינה חוקית את דרכי הגישה אל המגרשים כדרכים משולבות ו/או שבילים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 28

- א. שינוי ייעוד משצ"פ למגורים, שצ"פ, יער ושביל.
- ב. קביעת מגרשי המגורים.
- ג. קביעת מס' יחידות הדיור בכל מגרש.
- ד. קביעת שטח מקסימלי ליחידת דיור בכל מגרש (עד 250 למבנה מקורי, עד 190 מ"ר לבניית מבנה חדש מתוקף תכנית זו).
- ה. קביעת דרכי הגישה למגרשים ושינוי ייעודם משצ"פ לדרך משולבת/שביל.
- ו. קביעת קווי בנין.
- ז. קביעת גובה בינוי ומספר קומות.
- ח. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- ט. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- י. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- י"א. קביעת הוראות להריסת מבנים / גדרות/ אלמנטים בנויים.
- י"ב. ביטול דרכים מאושרות.
- י"ג. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
- י"ד. קביעת דרכים מאושרות.
- י"ה. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
- ט"ו. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- ט"ז. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ט"ח. קביעת הנחיות סביבתיות.
- כ. קביעת הוראות לשימור.
- כ"א. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
- כ"ב. קביעת הוראות לשטחי יער.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2 - 5, 7 - 9, 23, 24, 28, 31, 33 - 36, 81, 82
שטח ציבורי פתוח	54, 80, 109 - 112, 114 - 116, 118 - 121, 125, 245, 246, 289, 290, 293, 296 - 298
יער	272 - 278
שביל	52, 53, 106, 248, 250, 251, 254 - 256, 260, 263 - 284, 287 - 291, 292, 294, 295

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שביל	52
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	114, 293
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	3, 9, 23
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	52, 53, 106, 248, 250, 251, 254 - 256, 260, 263 - 284, 287 - 291, 292, 294, 295
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	115, 116, 118, 246, 293
חורשה לשימור	יער	272 - 278
חורשה לשימור	מגורים	2 - 5, 7 - 9, 23, 24, 28, 31, 33 - 36, 81, 82
חורשה לשימור	שביל	52, 53, 106, 248, 250, 251, 254, 255, 260, 263 - 284, 287 - 291, 292, 294, 295
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	54, 80, 109 - 112, 114, 116 - 118, 121, 125, 245, 246, 289, 290, 293, 296 - 298
לשימור	יער	275
לשימור	מגורים	2, 4, 5, 7 - 9, 23, 24, 28, 31, 33 - 35, 82
לשימור	שביל	52
לשימור	שטח ציבורי פתוח	115, 118, 121, 293
מבנה להריסה	יער	273, 275
מבנה להריסה	מגורים	2, 4, 7, 8, 28, 34, 35, 81
מבנה להריסה	שביל	52, 256, 262, 263, 285
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	54, 80, 109 - 112, 115, 118 - 121, 290, 293, 296 - 298

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
יער	14,346.2	11.08
מגורים	3,472.8	2.68

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.19	239.4	שביל
86.05	111,397	שטח ציבורי פתוח
100	129,455.4	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.80	13,985.79	יער
5.38	6,962.32	מגורים
6.16	7,980.28	שביל
77.65	100,526.85	שטח ציבורי פתוח
100	129,455.23	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 זכויות והוראות בניה.</p> <p>2. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5 זכויות והוראות בניה.</p> <p>3. שטח יחידות דיור : יחידה שהיתה קיימת במועד אישור תכנית מתאר 2610 עד 250 מ"ר. יחידה חדשה לאחר מועד אישור התכנית האמורה עד 190 מ"ר.</p> <p>4. לא תותר הריסה של מבנים ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה וללא הגשת תיק תיעוד.</p> <p>5. גובה קומה מקסימלי יהיה 3.5 מ', אלא אם מדובר בקומה קיימת של מבנה לשימור, ואז גובה הקומה המקסימלי יהיה 4 מ'.</p> <p>6. גובה מבנה מקסימלי יהיה 2 קומות, שהן 8 מ' ממפלס הקרקע, חוץ ממגרש 2 שהוא 3 קומות (12 מ' ממפלס הקרקע).</p> <p>7. בהתאם למאפיינים הנופיים והערכים השימוריים בתחום בתכנית, לא יותר גידור מסביב למגרש המגורים.</p> <p>8. בנייה חדשה תידרש לעמוד בהנחיות מחלקת אדריכל העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>9. בשל נצפות המבנים הקיימים ומיקומם בתוואי נופי רגיש, לא יותרו מערכות טכניות על הגג, הפיתרון התכנוני לפיתוח הגג ומיקום תשתיות טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>10. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת תיק תיעוד מלא ותיאום התכנון עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>11. הבינוי המסומן באדום בתשריט התוכנית הינו בינוי הסטורי אשר נקבע על פי מיפויים שנעשו בתיק התיעוד, על מנת לאשר בניה ו/או הריסה ו/או הוספת בניה יש להכין תיק תיעוד ממלא הכולל מדידה מדוייקת של האלמנטים הקיימים.</p> <p>במסגרת המדידה והכנת התיעוד המלא יש לבצע בחינה חוזרת לקיומם של אלמנטים היסטוריים במידה ולא נדגמו בעבודות התיעוד המוקדמות. יש לבחון את היתכנות מימוש זכויות הבניה בתנאי להבטחת שימור הקיים כפי שייקבע בתיק התיעוד ובתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>כל פעולת פיתוח באזור זה תהיה בהתאם לתכניות פיתוח מפורטת ערוכה על ידי אדריכל נוף ולוקחת בתחומה את החיבור לשטח הפתוח ולמורשת האתר בהתאם לממצאי תיק תיעוד.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</p> <p>1. האלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. שטחים ציבורי ללא פיתוח, הכוללים שטחים טבעיים המיועדים להישמר כטבעם. לשימוש דרכים מקומיות, דרכי עפר, שבילים.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות גינון, פינות ישיבה, תאורה, מתקני משחק והצללה וכד'. 3. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. בהתאם למאפיינים הנופיים והערכים השימוריים בתחום בתכנית, לא יותר גידור ותישמר גישה חופשית לשצ"פ.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. הבינוי המסומן באדום בתשריט התוכנית הינו בינוי הסטורי אשר נקבע על פי מיפויים שנעשו בתיק התיעוד, על מנת לאשר בניה ו/או הריסה ו/או הוספת בניה יש להכין תיק תיעוד ממלא הכולל מדידה מדוייקת של האלמנטים הקיימים.</p> <p>2. תכנית להיתר בניה תתבסס על התייחסות מרחבית כוללת לערכי הטבע והנוף במרחב, לשמירתם ושילוב הפיתוח המוצע במסגרתם. כן יבטיחו תכניות להיתר בניה רצף נגישות ציבורית בין מכלול האתרים.</p> <p>יש להימנע מפגיעה באלמנטים בנויים קיימים באתר, בכל פעולת תכנון ו/או ביצוע יש לקחת בחשבון את קיומם של אלמנטים היסטוריים בנויים (ראה נספח מיפויים). יש לתכנן תוך הגנה עליהם ומתן הוראות תחזוקה להבטחת המשך קיומם.</p> <p>שינויים באלמנטים היסטוריים ככל שקיימים ו/או שימצאו באתר בעת הכנת היתר בניה יתואמו מול מחלקת השימור ו/או רשות העתיקות בהתאם לממצאי תיק תיעוד ולהנחיית אדריכל נוף שילווח את התוכנית.</p>
4.3	יער
4.3.1	שימושים
	1. יער לפי תכנית בניין עיר 5999 שפורסמה לאישור ברשומות ב 12/01/2006 בי.פ. 5480, עמי 1208.
4.3.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>בהתאם לתכנית מס' 5999</p>
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	<p>1. מעבר הולכי רגל וכלי רכב.</p> <p>2. שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל (מעל ומתחת לקרקע), פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : דרך / מסילה לביטול</p>

4.4	שביל
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p> <p>2. לא תבוטל דרך המיועדת לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לכלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כשביל עם מעבר להולכי רגל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להחיות העירייה ובפיקוחה וכחלקק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
0	0	0	0	3	10.5	2	(1)	350	2	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	3.5	1	(1)	350	3	מגורים	מגורים
0	0	0	0	2	7	1	(1)	350	4	מגורים	מגורים
0	0	0	0	2	7	1	(1)	350	5	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	3.5	1	(1)	350	7	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	3.5	1	(1)	350	8	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	3.5	1	(1)	350	9	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	3.5	1	(1)	350	23	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	3.5	1	(1)	350	24	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	3.5	1	(1)	350	28	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	4	1	(2)	108	31	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	4	1	(3)	1113	33	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	4	1	(3)	1113	36	מגורים	מגורים
0	0	0	0	2	8	1	(4)	876	34	מגורים	מגורים
0	0	0	0	2	8	1	(5)	756	35	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	4	1	(6)	711	81	מגורים	מגורים
0	0	0	0	1	4	1	(6)	884	82	מגורים	מגורים

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:

חלופה א' מתייחסת להסדרת מבנים קיימים.

חלופה ב' מתייחסת לבנייה חדש.

בכל מגרש תותר יחידת דיור אחת.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון ובהבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

גובה קומה מקסימלי יהיה 3.5 מ', אלא אם מדובר בקומה קיימת של מבנה לשימור, ואז גובה הקומה המקסימלי יהיה 4 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חלופה א': 250 מ"ר - הסדרת בינוי קיים. חלופה ב': 190 מ"ר - בניה חדשה..

(2) כפי שמאושר בתב"ע 9598.

(3) כפי שמאושר בתב"ע 101-0387019.

(4) כפי שמאושר בתבוע 2610 א-11.

(5) כפי שמאושר בתבוע 2610 א-10.

(6) כפי שמאושר בתביע 7791.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום מאושרת ע"י מגיש התכנית ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית מגיש התכנית יעביר למוסד בתכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>יש להבטיח 15% שטחי חלחול בשטח המגרשים.</p>
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 3. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצענה תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 4. הנחיות לנטיעות חדשות: א. יש להעדיף נטיעות של עצים נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים. ב. יש להמנע מנטיעות של עצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר או שהינם רגישים לפגע (מחלות/ מזיקים) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. וכן יש להמנע מנטיעת עצים פולשים כהגדרתם בפקודת היערות. ג. ניתן לבחור את סוגי העצים מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל" של משרד החקלאות. 5. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור להעתקה/ לכריתה, יוגש נספח עצים בוגרים מעודכן, בעת הגשת בקשה להיתר בניה, לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום עם פקיד היערות. שינוי זה אינו מהווה סטיה ניכרת מתכנית זו, ובלבד שכמות העצים שסיווגם השתנה מעץ לשימור אינו עולה על 10%.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

	סטיה ניכרת	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>על מנת לשמור על המאפיינים הייחודיים של המתחם, סטיה ניכרת תהיה סטיה ממספר הקומות, הגובה המירבי, השימור, ואי הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בסעיף מס' 4.1.2 סעיף קטן 6 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. 3. סטיה מהוראות הסעיף 4.1.1 ג' המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה יהא סטיה ניכרת. 4. הוראות השימור עפ"י סעיף 4.1.1 א' 10-11 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 	
	פסולת בניין	6.6
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לקנה 16 ג' לחוק התכנון והבניה, התש"ל 1970.</p>	
	תנאים בהליך הרישו	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד ואישורו מול מחלקת שימור בעיריית ירושלים. אופן מימוש הזכויות וההריסה בכל מגרש למגורים יהיו בהתאם לממצאי תיק התיעוד בתיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 2. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 3, 23 יהא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. 3. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש יהא קיומה של יחידת דיור אחת (במגרש 2 יח"ד) בלבד במגרש, בשטח שאינו עולה על האמור בטבלה אשר בסעיף 5. 4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בדיקת בטיחות תנועה בגישה למקום אליו מתייחס ההיתר, הטמעת מסקונותיה ועדכון הבקשה להיתר בתכנון המוצע באופן שיענה על מסקנות הבדיקה ויבטיח את בטיחת התנועה כתנאי להוצאת ההיתר. 5. תנאי למתן היתר יהיה הריסת הבינוי שאינו מיועד להכשרה בתחום מגרש המגורים. א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. 6. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי שמטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 100:1. 7. 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 התוכנית 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 המתקני והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 8. אישור המחלקה לנגישות לצורך החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי. 9. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים. 10. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח. 11. אישור מתקני אשפה ושיטת פנויה, כולל מתקני היחזור, יהיה בהתאם לדרישות מהנדס 	

6.7 תנאים בהליך הרישוי	
העיר.	
12. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ולעניין צמצום מטרדי בניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.8 זיקת הנאה	
<p>א. השטח המסומן בתשריט התכנית בתאי שטח 52, 53, 248, 291, 292, 294, 295 כשטח עם זיקת הנאה לרכב ישמשו כמעבר לרכב.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה.</p> <p>ג. השטחים המסומנים כשטחים עם זיקת הנאה בתשריט התכנית (תאי שטח 52, 53, 248, 291, 292, 294, 295) יעוגנו ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין ועל ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>ד. בזיקת הנאה בה תתאפשר לציבור זכות מעבר-הבעלים או מי מהם ו/או הבאים מכוחם ו/או מטעמם וכל מי שירשה על ידם מתחייבים שלא לבצע כל בניה או שתילה או עבודות אחרות ובכלל זה נטיעה, שתילה, בניית מסלעה, גדרות, ריצוף ו/או כל דבר אחר אשר יפריע למעבר חופשי של הולכי הרגל.</p> <p>ה. הציבור ייהנה מזכות מעבר במקרקעין הכפופים (תאי שטח 52, 53, 248, 291, 292, 294, 295) במשך כל שעות היממה ללא הגבלה כלשהי.</p> <p>ו. הבעלים אחראים לשימוש תקין, אחזקה וכל פגם או נזק שייגרם במקרקעין הכפופים ויישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך ובאחריות כלפי החוכרים ונזקי צד ג'.</p> <p>ז. מגישי הבקשה להיתר ישפו את העירייה על כל תביעה שתוגש בתחום שטח זיקת הנאה.</p> <p>ח. בשל המאפיינים הנופיים והשימוריים של המתחם, תוואי זיקת הנאה למעבר ברכב יבטיח נגישות מוטורית מינימאלית לכל תא שטח בהתאם לשטח המופר בפועל וללא שינוי של תוואי השטח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.9	
הועדה 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.	

6.10 הריסות ופינויים	
<p>כל הבנוי המפורט להלן מיועד להריסה:</p> <p>1. המסומן בתשריט כמיועד להריסה.</p> <p>2. כל יחידה מעבר ליח"ד אחת במגרש, למעט מגרש 2 שבו תותרנה 2 יח"ד.</p> <p>3. כל הבנוי מעבר למפורט בפרק 1.2.4.3</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש	הריסת הבינוי שאינו מיועד להכשרה בתחום מגרש המגורים.

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התוכנית לתוקף.
2. במידה ותוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחם התכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, וזכויות הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28