

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0691667

הקמת מרכז מסחרי ומגורים, בשכונת בית צפא, 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:
10/11/2019

להפקיד את התכנית
02/11/2020

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

התכנית חלה בגוש 30286 חלקה 34 בשכונת בית צפפה.
התכנית התקפה בתחום התכנית הינה תכנית 2137 ותכנית 5834/א הקובעת ייעוד אזור מגורים 5 ודרך מאושרת.

בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.

התכנית מבקשת שינוי יעוד למגורים ג', מסחר וגן ילדים, הקמת שלושה בנייני מגורים מתוכם 2 בניינים בני 6 קומות ובניין אחד בן חמש קומות, סה"כ 47 יחידות דיור מעל קומת מסחר. ומתייחסת להרחבה של הכביש בצד דרום עד לחלקה 37.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מרכז מסחרי ומגורים, בשכונת בית צפפא, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0691667	מספר התכנית	
5.429 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

219950 קואורדינאטה X

627625 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום טבליא בית צפפא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית צפפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30286	לא מוסדר	חלק	34	33, 35-37, 108, 111

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 33



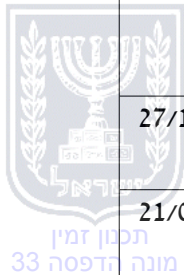
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2317	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2317/	3828	872	27/12/1990
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב ימשכו על תכנית זו	6052	1593	21/01/2010
5834 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5834 /א.	6314	336	03/11/2011
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א ימשכו על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם בוטבול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם בוטבול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 58 21/10/2020	אבירם בוטבול	18/10/2020			מנחה	בינוי
לא		10: 58 21/10/2020	מוחמד עמרו	20/10/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 16 14/09/2020	אבירם בוטבול	13/09/2020		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	יפו (1)		02-6297777		
	פרטי	עאדל געאביס			ירושלים	בית צפפה		02-5667103		almoog@bezeqint.net
	פרטי	עזמי עויסאת			ירושלים	בית צפפה				almoog@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כיכר ספרא.

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	אבירם בוטבול	109290		ירושלים	הכפיר		02-5667103		jkamil@013.net
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים		02-5858538		ernstmed@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בעמ	ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463		haitham@yarden-eng.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הקמת שלושה בנייני מגורים מעל קומת מסחר, וגן ילדים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ג' וחזית מסחרית.
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לדרך מוצעת.
3. קביעת הוראות בינוי עבור הקמת המבנים החדשים למגורים ומסחר.
4. קביעת הוראות בגין הקמת מעונות יום וגני ילדים.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת שטחי בינוי מירביים.
8. קביעת מס' הקומות ל- 6 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות תת קרקעיות. קביעת מס' יחידות דיור ל-47.
9. קביעת שלבי ביצוע להקמת המבנים החדשים.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 ג'	1	חזית מסחרית	דרך מאושרת	2
דרך מאושרת	2	חזית מסחרית	מגורים ג'	1
דרך מוצעת	3	מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
		מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
		מבנה להריסה	מגורים ג'	1
		קו בנין עילי	מגורים ג'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	4,139	76.24
דרך מאושרת	1,290.15	23.76
סה"כ	5,429.15	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,290.15	23.76
דרך מוצעת	1,705.95	31.42
מגורים ג'	2,433.38	44.82
סה"כ	5,429.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר וגן ילדים/מעונות יום
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. יותרו מספר מבנים בשטח בתנאי שהמרווח בין המבנים לא יפחת מ 6 מ' .</p> <p>2. גדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.2 מ', בהתאם לקרקע הסמוכה , גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה , באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה .</p> <p>3. הוראות למרפסות :</p> <p>- שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>- המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>- תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>- תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסות. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>4. תותר חניה משותפת במגרש למספר מבנים.</p> <p>5. מפלס הכניסה למסחר ו/או מגורים ו/או שטחים הציבוריים הממוקמים בקומת הקרקע יקבעו בהתאם למפלס הקרקע המשיקה לאותו מפלס.</p>
ב	גגות
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטרגלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ג	הריסות ופינויים
	המבנים והגדרות המסומנת בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה
ד	סטיה ניכרת
	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין תכנון זמין מונה הדפסה 33</p> <p>קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצויין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>3. הוראות לפרוגרמה לדרכי ציבור בהתאם לסעיף 4.1.2 (ז) הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ג'
	4. הוראות שלבי הביצוע של השטח הציבורי (סעיף 7.1) הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>אחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונינה 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.</p>
ז	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א ומקווקו בקוים אלכסוניים המצוי בקומת הקרקע של בניין מס' 1, והיקפו כ 440מ"ר יותר לשימוש של גני ילדים / מעונות יום בלבד, כמו כן יתווספו חצרות בגודל שלא יקטן מ 310 מ"ר. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבניין המסומנים בקו נקודה 2 נקודות בצבע אדום יהיו עבור קווי הבניין העיליים מקומה א ואילך.</p> <p>קווי הבניין המסומנים בקו שתי נקודות בצבע תכלת יהיו עבור קווי הבניין בקומת הקרקע</p> <p>קווי הבניין המסומנים ב קו קו נקודה בצבע אדום יהיו עבור בניית החניה התת קרקעית.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לטופס איכלוס יהיה גישה מוטורית למגרש.</p> <p>2. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל.</p> <p>3. תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר ביצוע השטח הציבורי ברמת המעטפת.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל מתקני אשפה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור שירותי כבאות,</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תושיה לתכנון מפורט לדרך המוצעת מצפון ועד חיבור לדרך המאושרת ממערב, ותציע את חיבור המגרש לדרך המוצעת.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ולפיתוח הדרך בגבולות המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית הסדרי תנועה חדשה מהצד הצפוני של המגרש לאישור תושייה</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לכל השימושים המוצעים וחניה לרכב דו גלגלי.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה, יהא קבלת אישור מורשה נגישות ממתו"ס.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה תאום תכנון לפיתוח הדרך המאושרת מדרום עד לממשק עם החזית המסחרית המוצעת.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תצ"ר בשטח התכנית.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה. השימושים בקומת המסחר יהיו בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד חברת חשמל, המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות, ומידע תכנוני בעיריית ירושלים.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהא תאום תכנון השטח הציבורי מול אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה יהיא הריסת כל האלמנטים הקיימים בזכות הדרך המאושרת והמוצעת.</p>
יא	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות, תשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע ע"כ לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>מסחר</p> <p>מסחר</p> <p>1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב.</p> <p>2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.</p> <p>3. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.25 מ ברטו.</p> <p>4. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי הרגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה.</p> <p>6. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומחזור.</p>



4.1	מגורים ג'
	7. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה . ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה .
יג	ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עליל וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים)
יד	שילוט וסימון שילוט וסימון יבוצע בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ-1980.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים דרכים א. תוואי הדרכים, רוחבם והרחבתם יהיו כמצוין בתשריט ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת ג. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	דרכים הדרך המסומנת בתשריט בצבע אדום הינה דרך מוצעת. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה



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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(5)	(5)	(5)	(5)	2	6	(4) 21.9	47	(3) 45	(2) 370	5338	(1) 3660	639	4699	2433.37	בניינים 1-3	מגורים	ג' מגורים	
(5)	(5)	(5)	(5)							440			(7) 440		מעונות יום/רוחה וקהילה בניין 1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ג' מגורים	
(5)	(5)	(5)	(5)						20	486.6			486.6		בניין 2,3	מסחר	ג' מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	1	בניינים 1-3	(6) 470
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	מעונות יום/רוחה וקהילה בניין 1	
מגורים ג'	מסחר	1	בניין 2,3	

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 החניה מהווים 80% מתכסית המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית היינה 80%.
- (2) 220% למגורים והיתרה לחניה תת קרקעית.
- (3) תכסית תת קרקעית הינה 80%.
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) שטח מרפסות של 10 מ"ר לכל דירה.
- (7) שטח החצרות לא יקטן מ 310 מ"ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגיש התכנית ו/או מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור יו"ר הועדה המקומית

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה או היתר חפירה ראשון בשטח.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית, כשהם פנויים מכל בנייה גדר וחפץ.

6.2**היטל השבחה**

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

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין בנפרד	לא תאושר בניה בשלבים
2	. היתר בניה	1. הריסת הבניה המסומנת להריסה בשטח הציבורי. 2. תיאום השטח הציבורי מול מחלקת מדיניות תכנון עיריית ירושלים.
3	היתר איכלוס	גמר בינוי שטח ציבורי ברמת מעטפת

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.