

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0798439**

**הקמת בנין למגורים ומסחר על ציר הרק"ל ברח' דב יוסף, בית צפאפא.**

**ירושלים**

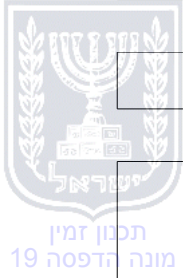
**מחוז**

**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

בתוכנית המוגשת מדובר בשטח המיועד למגורים 5 מיוחד ודרך מאושרת לפי תכנית 3365 המאושרת. בתכנית קיים בנין בן 2 קומות שמיועד להריסה. התכנית עוסקת בשינוי יעוד למגורים ד' תוך הגדלת מס' הקומות ושטחי הבניה המרביים לשימוש מגורים, מסחר, תעסוקה וצורכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: הקמת בנין למגורים ומסחר על ציר הרק"ל ברח' דב יוסף, בית צפאפא.

**מספר התכנית** 101-0798439

**1.2 שטח התכנית** 1.086 דונם

**1.4 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

קואורדינאטה X 218801

קואורדינאטה Y 628447

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור אל דהרה, שכ' בית צפאפא.

**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 | שד דב יוסף |          |       |

שכונה בית צפאפא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30277    | מוסדר   | חלק           | 2                   |                   |

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

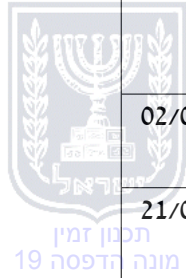
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 3365              | החלפה   | תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 3365.   | 3990               | 2653                    | 02/04/1992 |
| 5166 / ב          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | 6052               | 1593                    | 21/01/2010 |
| 62                | החלפה   | תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 62.   | 687                | 1586                    | 16/07/1959 |
| 8593              | החלפה   | תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 8593.   | 5264               | 1592                    | 15/01/2004 |
| מק/ 5022 / א      | החלפה   | תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית מס' מק/5022/א.                                 | 4847               | 2432                    | 30/01/2000 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה       | תיאור המסמך          | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------------|----------|---------------------|-------------|---------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב       |          |                     |             | מחמד אבו גנאם |                   |                      | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | מחמד אבו גנאם |                   | תשריט מצב מוצע       | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 200   | 1                   | 05/12/2020  | מחמד אבו גנאם | 18: 28 16/12/2020 | מחייב לעניין הריסות. | לא                  |
| תנועה          | מנחה        | 1: 200   | 1                   | 16/11/2020  | סאג'י ג'אבר   | 11: 05 08/12/2020 |                      | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע         | 1: 250   | 1                   | 08/12/2020  | מחמד אבו גנאם | 09: 48 08/12/2020 |                      | לא                  |

**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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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 | אסחאק מוסטפה |            |          | ירושלים | דהרה (1) | 10  |       | 02-6274686 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

### 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                     |
|-------------|-------------|---------------|------------|-----------------------------|---------|-----------------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| אדריכל      | עורך ראשי   | מחמד אבו גנאם | 74623      | משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן | ירושלים | אל סהל          | 55  | 02-6274686  | 02-6274686 | abughanamoffice@yahoo.com |
| מהנדס       | יועץ תחבורה | סאגיי ג'אבר   | 113130     |                             | טייבה   | (1)             |     | 072-2127302 |            | office@g-handasa.com      |
| מודד        | מודד        | אחמד דוויק    | 1387       |                             | ירושלים | בית חנינא החדשה | 1   |             | 02-5822617 | spectra.sur@gmail.com     |

(1) כתובת: טייבה המשולש, ת.ד. 58.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 בנין חדש למסחר, תעסוקה, מגורים וצרכי ציבור ברח' דב יוסף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח ממגורים 5 מיוחד למגורים ד'.

2. קביעת מס' הקומות ל 10 קומות.

3. קביעת מס' יח"ד.

4. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.

5. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

6. קביעת קווי בנין חדשים.

7. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

8. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

11. קביעת הוראות בגין צרכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



### 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 ד'  | 1       | בלוק עץ/עצים להעתקה   | מגורים ד' | 1              |
| דרך מאושרת | 2       | חזית מסחרית           | מגורים ד' | 1              |
|            |         | מבנה להריסה           | מגורים ד' | 1              |
|            |         | קו בנין עילי          | מגורים ד' | 1              |
|            |         | קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים ד' | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 126   | 11.60  |
| מגורים 5   | 960   | 88.40  |
| סה"כ       | 1,086 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 125.68    | 11.57        |
| מגורים ד'  | 960.37    | 88.43        |
| סה"כ       | 1,086.05  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ד'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים, מסחר, תעסוקה, רווחה / קהילה / חברה.  |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. השימושים המותרים למסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>2. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אוויר, פסולת ומחזור.</p> <p>3. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>4. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p>  |
| ב     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה קירות סביב המגרש לא יעלו על 1.2 מ'.</p> <p>2. גובה קירות תמך לא יעלו על 3.0 מ'.</p> <p>3. גובה קומת המסחר יקבע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.</p> <p>4. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימוש תעסוקה.</p> <p>5. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים.</p> <p>6. לא תותר סגירת חורף או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מטר מעבר לסגירת חורף.</p> <p>7. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המירביות.</p> <p>8. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>9. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר רק"ל תיועד לשימוש מסחרי / תעסוקה היינו מחייב.</p> |
| ג     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מס' הקומות המירביים כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים, סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ה. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר רק"ל תיועד לשימוש מסחרי או תעסוקה וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ו. השימוש לצורכי ציבור בקומה א' הינו מחייב, סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>   |
| ד     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>   |

## 4.1

## מגורים ד'

ה

## פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ו

## קווי בנין

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בגוון תכלת בקו נקודה היינם עבור הבינוי ב 2 קומות הראשונות של הבניין.
2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בגוון בורדו בשתי נקודות וקו היינם עבור הבינוי מקומה שלישית ואילך.
3. קווי הבניין המסומנים בתשריט בגוון אדום 2 קווים ונקודה היינם עבור הבינוי התת קרקעי.

ז

## רישום שטחים ציבוריים

1. השטח המסומן בצבע חום בנספח הבינוי ומסומן באות(א) המצוי בקומה א' (מפלס +4.30) בהיקף של כ-120מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד עבור שירותי רווחה / קהילה / חברה כגון מועדון לקשיש או מועדון רב-תכליתי. פיתוח שטח זה יהיה בתאום אגף מבני ציבור ומהנדס העיר או מי מטעמו.
2. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 (הפקעה לצורכי ציבור)להלן.
3. לא יותר שינוי השימוש בשטח זה וסטיה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.

ח

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור אגף תושבי"ה.
5. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושבי"ה וחיבור הדרך עם המגרש.
6. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.
7. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של השטח לצורכי ציבור עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים כמפורט בסעיף א' לעיל.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה בעניין גודל ומיקום מתקני אשפה



| מגורים ד'   | 4.1 |
|---|-----|
| <p>ומחזור.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול אגף שפי"ע בעירית ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>13. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד המחלקה למדיניות תכנון, אגף תושי"ה, מחלקת דרכים, שפי"ע גננות, כבאות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, חב' חשמל .</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול אגף שפי"ע בעירית ירושלים.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה הריסות גדרות ובינוי בתחום הדרך המאושרת וכן בגבול כביש דב יוסף ביעוד שצ"פ.</p> |     |



| דרך מאושרת   | 4.2   |
|--|-------|
| <b>שימושים</b>   | 4.2.1 |
| דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.   |       |
| <b>הוראות</b>  | 4.2.2 |
| <b>דרכים</b>   | א     |
| <p>1. השטח המסומן בתשריט גוון חול הינו עבור דרך מאושרת</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למגורים הוא אישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך המאושרת לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י תושי"ה וחיבור הדרך עם המגרש.</p> <p>3. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה</p> |       |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות     |               | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                          |                          |                      | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש                     | יעוד        |           |
|------------------|----------------|---------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|---------|---------------------------|-------------|-----------|
|                  |                |               |   |                         |              |                         |                                | מעל הכניסה הקובעת       |                          | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה |                       |                 |         |                           |             |           |
|                  |                |               |   |                         |              |                         |                                | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                          |                      | עיקרי                 | שרות            | שרות    |                           |             |           |
| אחורי            | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                          |                         |              |                         |                                | 6417                    | 1920                     | 515                      | 3980 (1)             |                       | 1               | 1       | מגורים                    | ד' מגורים   |           |
|                  |                |               |   |                         | 34 (2)       |                         | 161                            | 1545                    | 760                      | 15                       | 770                  |                       | 1               | 1       | מסחר                      | ד' מגורים   |           |
|                  |                |               |   |                         |              |                         | 13                             | 120                     |                          |                          | 120                  |                       | 1               | 1       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | ד' מגורים   |           |
|                  |                |               |   |                         |              |                         | 90                             | 862                     | 200                      | 40                       | 622                  |                       | 1               | 1       | תעסוקה                    | ד' מגורים   |           |
| (5)              | (5)            | (5)           | 3   | 10                      | 32.5 (4)     | 35.4                    | 34                             | 932                     | 8944                     | 2830                     | 582                  | 5482                  | 960             | 1       | 1                         | >סך<br>הכל< | ד' מגורים |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

| קו בנין<br>(מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש               | יעוד      |
|------------------|--------------|---------|---------------------|-----------|
| קדמי             |              |         |                     |           |
|                  | 1            | 1       | מגורים              | מגורים ד' |
|                  | 1            | 1       | מסחר                | מגורים ד' |
|                  | 1            | 1       | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
|                  | 1            | 1       | תעסוקה              | מגורים ד' |
| (5)              | 1            | 1       | <סך הכל>            | מגורים ד' |

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 המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

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

- (1) שטח כולל מרפסות.
- תותר המרת עד 25% משימושי מגורים לשימושי תעסוקה..
- (2) 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של 80 מ"ר..
- (3) מלוא השטח הכלוא בקווי הבניין..
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג..
- (5) לפי המסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

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.

**6.2****חניה**

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.
2. תקן חניה למסחר יהיה על פי תכנית 5166/ב בהתאם למדיניות ציר רק"ל ולתקן התקף לאיזור.
3. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח.
4. כניסה לחניון תהיה מחזית מערבית (שאינה כלפי רחוב דב יוסף).

**6.3****הפקעות ו/או רישום**

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.

**6.4****ניהול מי נגר**

ייוותרו לפחות 20% 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).

**6.5****שמירה על עצים בוגרים**

1. עצים המסומנים להעתקה:
- בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות העירוני.

**6.6****קולטי שמש על הגג**

בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.7****גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

הבינוי והגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה

**6.8****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.

**6.9****מסחר**

- א. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.
- ב. גובה קומת המסחר יקבע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.9</b> | <b>מסחר</b>   |
|            | ג.קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר רק"ל תיועד לשימוש מסחרי היינו מחייב. |

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב    | התנייה  |
|----------|-------------|---|
| 1        | היתר בניה   | 1.הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.<br>2.תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מדיניות תכנון. |
| 2        | היתר איכלוס | 1.השלמת ביצוע בפועל של השטח הציבורי המבונה .<br>2.נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.                                   |

**7.2 מימוש התכנית**

- א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 7שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
- ב. במידה ובתוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
- ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדיון כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל