

13827

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0070870

בניין מגורים חדש ברחוב רבינוביץ, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

[Handwritten signature]

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Handwritten signature]

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

1. מצב קיים

(א) הפרויקט ממוקם בצדו הצפוני של רחוב רבינוביץ.

(ב) הפרויקט המוצע מורכב משתי חלקות בשלמותן: חלקה 77 מגורים 2 וחלקה 80 שפ"פ, וחלק מחלקה 75 ביעוד "שטח לבניין ציבורי".

על פי תכנית מתאר ירושלים 2000 אזור זה מיועד למגורים בצפיפות של עד 240% שטחי בניה מירביים על-קרקעים.

(ג) בצידו הדרומי של רחוב רבינוביץ מתוכנן בנין בן 14 קומות.

2. מצב מוצע

(א) מגורים - בניה של בניין בן 5 קומות, הכולל 21 יחידות דיור: 19 יח"ד בגדלים של 73-100 מ"ר, ו 2 יח"ד בגדלים של 125 ו-157 מ"ר (כולל ממ"דים).

(ב) חניה - החניה הינה תת-קרקעית בשלושה מפלסים. ישולבו מחסנים במרתפי החניה לצרכי הדיירים.

(ג) חלקות 77,80 וחלק מחלקה 75 יאוחדו ויחולקו מחדש.

896 מ"ר משטח התכנית (כקיים בתב"ע 4854) מיועדים למגורים.

חלק מחלקה 75, ביעוד מבני ציבור, הכולל בשטח התוכנית ע"מ להסדיר שביל גישה לחלקה 74 מצפון.

שטח זהה בגודלו לשטח שהוקצה לצורך שביל מחלקה 75, יועד למבני ציבור משטח חלקה 80.

התוכנית מסדירה את השטח למבני ציבור (תא שטח 5) כפי שהוא מופיע בתב"ע מאושרת 4169 (מגרש חדש מס' 1).

ההוראות לגבי שטח זה כמפורט בתוכנית בניין עיר מאושרת 4169.

שאר שטח התוכנית הינו ביעוד שצ"פ ושבילים. שטח זה יתוכנן בתאום עם מחלקת שפ"ע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שם התכנית

בניין מגורים חדש ברחוב רבינוביץ, ירושלים

ומספר התכנית

מספר התכנית

101-0070870

1.2 שטח התכנית

2.485 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 216654

קואורדינאטה Y 629949

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 77 ו-80 המצויים מצפון לרחוב רבינוביץ מגרש 80 גובל ממזרח עם רחוב קליינמן



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רבינוביץ אהרון		

שכונה קרית היובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30398	מוסדר	חלק	77, 80	75

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4169	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4169	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 4169 לרבות שינויים לה ממשיכות לחול.	3921	14	12/09/1991
4854	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 4854	6052	1592	21/01/2010
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166 (תקן חניה בירושלים). הוראות תוכנית 5166 על כל שינוייה תחולנה ותגברנה על תוכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר לירושלים.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית מק/ 5022. הוראות תוכנית מק/ 5022 א תחולנה ותגברנה על תוכנית זו.	4847		30/01/2000
תרשצ/ 5 / 08 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 5/08/2 לרבות שינויים לה ממשיכות לחול.	0		24/03/1965



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד גוגנהיים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוד גוגנהיים			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בניוי חלקית	מחייב	1:100	1	25/06/2014	גוגנהיים דוד		25/06/2014	נספח מס' 1 - הנספח מחייב לגבי גובה בנייה, מס' קומות, קווי בנין בכל מפלס ומפלס ומס' יח"ד.	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1:250		16/06/2014	ראובן אלסטר		24/06/2014	נספח מס' 2	כן
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:250	1	24/06/2014	פינס ניסים		24/06/2014	נספח מס' 3	לא
תנועה	מנחה	1:200	1	16/06/2014	קראוס אייל		16/06/2014	נספח מס' 4	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	19/06/2014	ראובן אלסטר		19/06/2014		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 38

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 38

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מישל זהר		כפרית חבי לבנין ולהשקעות בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	9	02-6735954	02-6735463	eitan@zaher group.com

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מישל זהר		כפרית חבי לבנין ולהשקעות בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	9	02-6735954	02-6735463	eitan@zaher group.c om

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מישל זהר		כפרית חבי לבנין ולהשקעות בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	9	02-6735954	02-6735463	eitan@zaher group.c om
בעלים			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		SDKOBY@jerusale m.muni.il

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	דוד גוגנהיים	14460		ירושלים	עמק רפאים	24	02-5610103	02-5664926	david@gugge nheimarc.co
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
אגרונום	יועץ סביבתי	ניסים פינס			בית חנן	(1)		03-9675499	03-9504388	ptreesn1@013 net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ek_roads@ne tvision.net.il

(1) כתובת: מושב בית חנן ת.ד. 131.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מזנה הדפסה 38

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מגורים בגובה של 5 קומות מעל כניסה קובעת + 3 קומות חניה תת קרקעית, והיקף של 21 יחיד. כמו כן קביעה של שבילים ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים 77, 80, ו-75.

2. שינויי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ג.

3. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לשביל.

4. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח.

5. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשביל.

6. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאזור מגורים ג.

7. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.

8. שינוי משטח לבניין ציבורי לשטח לשביל.

9. קביעת זכויות בניה בתא שטח מסי 1 בהיקף של 1677.33 מ"ר עיקרי ו-472.32 מ"ר שרות על קרקעי + 2083.7 מ"ר שטחי שרות וחניה תת קרקעיים.

10. קביעת מספר קומות בתא שטח מסי 1 ל-6 קומות מעל לכניסה קובעת ו-3 קומות חניה ומחסנים מתחתיה.

11. קביעת מספר יחיד ל-21 יחיד.

12. קביעת קוי בניין חדשים.

13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

14. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

15. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, להעסקה, לשימור ולנטיעה.

16. קביעת הוראות בגין אלמנטים להריסה.

17. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין
מזנה הדפסה 38

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.485
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	21		+4	17	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,677.33		+357.33	1,320	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר כ"ן זמין
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	4
מגורים ג'	1
שביל	3
שטח ציבורי פתוח	2

ת"ן זמין
הדפסה 38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2



ת"ן זמין
הדפסה 38

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	896	36.05
שטח לבנייני ציבור	646.33	26.01
שפ"פ	943	37.94
סה"כ	2,485.33	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
26.72	664	מבנים ומוסדות ציבור
36.05	896	מגורים ג'
7.62	189.28	שביל
29.62	736.05	שטח ציבורי פתוח
100	2,485.33	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר ומשרדים</p> <p>3. חדרי טרספורמציה</p> <p>4. חניה</p>	4.1.1
הוראות	4.1.2
חשמל	א
<p>תחנת הטרנספורמציה תמוקם בתא שטח 1.</p> <p>תחנת הטרנספורמציה תהיה תת קרקעית.</p>	
חניה	ב
<p>1. כל פתרונות החניה למגורים יהיו במסגרת התניון התת קרקעי.</p> <p>2. החניה תהיה בתחומי תא שטח 1.</p> <p>3. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה, על פי נספח הבינוי ונספח התנועה.</p> <p>4. חנית מגורים תופרד מחניה עבור המסחר/משרדים.</p> <p>5. לא תותר חניה פרטית בחזית הרחוב.</p> <p>6. תינתן אפשרות להקמת שטחי חנייה ציבורית בתחום התניון התת קרקעי, מימוש התכנית לא תכנון זמין</p> <p>7. תכסית קומות החניה התת קרקעיות לא תהא מלאה ותותיר שטח פנוי מבינוי ברוח נספח הבינוי לנטיעת עץ בוגר אחד לפחות.</p>	מונה הדפסה 38
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ג
<p>האלמנטים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>1. גובה המבנים יהיה כמצוין בטבלה 5. הוראה זו הינה מחייבת וכל שינוי ממנה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות יהיה כמצוין בטבלה 5. הוראה זו הינה מחייבת וכל שינוי ממנה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית ובנספח הוראות הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב.</p> <p>4. קו הבניין הקדמי יהיה 3 מ'. כל צמצום ברחק בין קו הבניין לקו המגרש יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב.</p> <p>5. שטחי הבניה יהיו כמצוין בטבלה 5. הוראה זו הינה מחייבת וכל שינוי ממנה יהווה סטיה ניכרת.</p>	מונה הדפסה 38

4.1	מגורים ג'
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 3. תתאפשר בנייה בחומרים נוספים כגון עץ, זכוכית וברזל. 4. לא תותר הקמת מרפסת בחזית הבניין הצפונית. 5. לא תתאפשרנה גינות פרטיות ויציאות אליהן מהדירות הממוקמות בחלק הצפוני של מגרש המגורים, בקומת קרקע, ובחלק זה בלבד. 6. בשטח ההפתוח שבין קצה הבינוי לבין גבול המגרש הצפוני יינטעו עצים בוגרים, בתאום עם אגף שפע בעיריית ירושלים, לעתה מתן היתר.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ז	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בתחומו של תא השטח יינטעו עצים בוגרים, ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה חשבון בעל הקרקע ושאר השטח יגונן. 2. גובה גדר האבן מהמדרכה לא יעלה על 1.20 מ' ומעליה גדר חיה + מעקה עץ או ברזל אשר לא תסתיר את הצמחייה.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. כולל תיאום חזיתות המבנה ופרטי בניין כגון: מעקות, סורגים, פתחים ומרפסות. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי. 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) בתוך תחומי המקרקעין 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות</p>



תכנון זמין
מזנה 38



תכנון זמין
מזנה 38



תכנון זמין
מזנה 38

4.1	מגורים ג'
	<p>התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי זכויות החכירה במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח ולצד זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך תא השטח, על פי התקן התקף ועל-פי מידות תקניות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף "שמירה על עצים בוגרים".</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות, הכוללת: סימון העצים לעקירה; ערוגות, פיצוי נופי, שתילה חלופית ונטיעת 3 עצים בוגרים בחלק הצפוני של מגרש המגורים. הכל בהתאם לנספח הבינוי ולאמור להלן בסעיף "שמירה על עצים בוגרים".</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנית עם יחידת הנגישות העירונית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 1, הינו הגשת נספח לפיתוח השצ"פ בתא שטח 2, והשביל בתא שטח 3, בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח שפרטיו מפורטים להלן: 27311/0 "ירושלים, קרית מנחם" י"פ: 4923 עמ' 4968 מיום: 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יא	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר יופנו אל השצ"פ הסמוך.</p>
יג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. יש לתכנן מתקן אשפה עבור הבניין, תוך דגש על הפרדת אשפה אורגנית ואשפה רטובה.</p>



תכנון זמין
הדפסה 38



תכנון זמין
הדפסה 38



תכנון זמין
הדפסה 38

4.1	מגורים ג'
	2. מיקום מתקני האשפה בשטח הגן יקבעו בשלב קבלת היתר הבניה, ויכללו 4 עגלות בנפח 1000 ליטר בשטח הגן, במקום מכולת האשפה הקיימת.
יד	תנאים למתן היתרי בניה נטיעת עצים בוגרים בשטח הפתוח שבין קצה הבינוי לבין גבול המגרש הצפוני.
טו	מסחר 1. יתאפשר מסחר בקומת הקרקע של הבניין, שימושי המסחר יכללו שימוש למשרדים ו/או מונדה 2. שימושי המסחר יהיו במפלס קומת הקרקע בלבד ובהיקף מקסימלי של 40 מ"ר מרבי. 3. בשטח המסחרי בחזית הבניין לא ניתן יהיה למקם שטחי מסחר אלא משרד או סטודיו בלבד.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנה ציבור
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי עפ"י הוראות התכנית התקפה 4169
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. גינון, נטיעות 2. מתקני משחקים 3. תשתיות 4. ריצוף 5. מעברים ציבוריים 6. ריהוט רחוב 7. פיתוח שבילי אופניים 8. מעבר תשתיות ציבוריות
4.3.2	הוראות
א	תשתיות תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.
ב	בטחון ובטיחות יותר מעבר רכב חירום והצלה בשביל שרוחבו לא יעלה על 4 מ'.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	1. גינון 2. תשתיות 3. ריצוף



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.4	שביל
	4. מעבר ציבורי 5. ריהוט רחוב
4.4.2	הוראות
א	תשריט התכנית
השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה, הינו שטח המיועד לשביל.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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




אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 38

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מלל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	
			עיקרי	שרות										שרות
מבנים ומוסדות ציבור	4	664			345 (1)									
מגורים ג' שביל	1	896	1677.33	472.32	2083.7 (2)	4233.35	472.47 (3)	23.4	21 (4)	6	3	3	3	
	3	267.49												
שטח ציבורי פתוח	2	657.83												



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

 תכנון זמין מונה הדפסה 38	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
		קדמי	
	3		מבנים ומוסדות ציבור
			מגורים ג'
			שביל
			שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, שטחי הבנייה כוללים שטחי שרות ושטחי מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י הנחיות תכנית 4169 התקפה במקום.
- (2) תותר תוספת שטחים לחניה תת קרקעית במלואה בלבד, עבור חנייה ציבורית בלבד, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- (3) אחוזי בניה מירביים מעל הכניסה הקובעת 240%.
- (4) גובה הבניה המירבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר וחלל מצומצם ליציאה לגג על פי נספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.1</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. 2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח, ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף. 3. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנון זמין תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. 5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 38

<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.2</p>
<p>עצים לעקירה / שימור / העתקה: 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. באחריות היוזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. 3. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מכל סוג ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 4. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין. פיצוי נופל על היוזם. באחריות היוזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת 6 עצים חלופיים לפחות, שיאושרו במחלקת הגנות גודל 9, גובה 4.5 מ', ע"פ תוכנית שתאושר במחלקת גנות.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 38

<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.3</p>
<p>1. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס איכלוס. 2. תנאי למתן טופס איכלוס יהא ביצוע בפועל של: א. פיתוח השבילים הציבוריים והשצ"פ ע"פ הסטנדרטים העירוניים, בתיאום עם מחלקת שפ"ע. ב. טיפול בתחנת הטרספורמציה כך שתבוצע תת קרקעית במתחם הבינוי.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 38

<p>6.4 היטל השבחה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.5</p>
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

הזמן המשוער לביצוע תוכנית זו יהיה תוך 15 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור, בטלות מכל וכל הוראותיה של תוכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התוכנית התקפות בשטח התוכנית, אישורה של תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	מישל זהר	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	כפרית חבי לבנין ולהשקעות בע"מ 511085847			
יזם	שם:	מישל זהר	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	כפרית חבי לבנין ולהשקעות בע"מ 511085847			
בעל עניין בקרקע	שם:	מישל זהר	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	כפרית חבי לבנין ולהשקעות בע"מ 511085847			
בעל עניין בקרקע	שם:	בעלים	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	עירית ירושלים 500230008			
עורך התכנית	שם:	דוד גוגנהיים	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי			

תכנית לבנין ולהשקעות בע"מ
 חברה לבנין ולהשקעות בע"מ
 תכנון זמין מונה הדפסה 38

גוגנהיים/דוד גוגנהיים
 תאריך: 22.11.2014
 שיון אדריכל 104400, סל: 02-5610103
 תכנון זמין מונה הדפסה 38

