

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14016

שם תוכנית: מתחם מגורים - רח' המ"ג, רוממה

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p><u>20.12.09</u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>ע'ת ע'ס</u> יו"ר הוועדה המחוזית </p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית**רקע לתוכנית**

התוכנית מתקיימת לאורך רח' המ"ג בשכונת רוממה בירושלים. כיום קיימים באתר 3 מבני מגורים בני זכויות בניה של עד 2 קומות ו-50% זכויות בניה (לפי תוכנית המתאר 62, היתר בניה 1980/1022.00).

התכנית מציעה

בשטח התכנית קיימים 3 מבנים המיועדים להריסה.

התכנית מציעה הקמת פרויקט מגורים בן 64 יח"ד הכולל דרך גישה, שטח ציבורי פתוח וגני ילדים. הבינוי המוצע מורכב משלושה בנייני מגורים חדשים בני 4-6 קומות הבנויים בדירוג.

חלק מחצר הבניין בהיקף של 300 מ"ר תיועד לחצר גן הילדים, וחלק מהחנויות יועדו אך ורק לשימוש גן הילדים. בנוסף התוכנית מאפשרת גישה נגישה ממבני הציבור אל השצ"פ, ואמצעים להתגברות על הפרשי הגובה מרחוב גדרה ימוקמו בצמידות לפיתרונות הניתנים לכלל הציבור (מדרגות).

בנוסף התוכנית מאפשרת הקמת מבנה בן שתי קומות לצורך בית כנסת בשילוב המבנה הקיים בחלקה 22, בהיקף של 300 מ"ר ובתכסית שלא תעלה על 150 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מגורים- רח' המ"ג, רוממה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
14016	מספר התוכנית		
5169 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
9	מספר מהדורה בשלב		
30.07.2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית 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 התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינטה X X=218925
 קואורדינטה Y Y=633450
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות נפה
 חלק מתחום הרשות 7
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים
 יישוב רוממה
 שכונה המ"ג 17, גדרה 14, גדרה 16.
 רחוב מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק מהגוש	22,23,25,89	1
30235	מוסדר	חלק מהגוש	51	67,50,53,119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 תכנית מתאר ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	687	16.7.59
5166/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 5166/ב. הוראות תכנית מס' 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.1.10 ו' שבט התשי"ע
מק/5022/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א מעליות. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22/3/1996
6811	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 6811 בתחומה.	5361	27.01.2005
2855	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2855 בתחומה.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	30.07.2014	לי"ר	23	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	30.07.2014	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	30.07.2014	1	לי"ר	1:200	*מחייב חלקית	נספח בינוי ופיתוח נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	30.07.2014	1	לי"ר	1:200	*מחייב חלקית	נספח חתכים וחזיתות נספח מס' 2
	ו. מחוזית	אייל קראוס	30.07.2014	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה נספח מס' 4
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	30.07.2014	1	לי"ר	1:200	*מחייב חלקית	נספח נופי נספח מס' 5

כל מסמכי התוכנית 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.

*מחייב לעניין גובה, מס' קומות, מפלס 0.00 ומפלסי פיתוח, מיקום כניסה ראשית לבנין וכניסה ויציאה לחניון.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
	מאיר אקרמן	471218068 (דרכון)				אצל עו"ד חיים נובורצקי יפו 38 ירושלים	02-6253768		02-6257976		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
גוש 30234 חלקות 22,23,25										
	עו"ד חיים נובורצקי	002746808		מ.ר 10637	יפו 38 ירושלים	02-6253768		02-6257976		
	לוינגר יוג'ין	422075497 (דרכון)			רח' 26 קומה 5 ניו יורק- ארה"ב	19178063961			philo106@aol.com	
	אקרמן מאיר שמחה	471218068 (דרכון)			רח' 26 קומה 5 ניו יורק- ארה"ב	19173611313			glovision1@aol.com	
גוש 30234 חלקה 89										
			רשות הפיתוח- עיריית ירושלים	500230008	ככר ספרא 1, ירושלים	02-6297671			lloded@jerusalem.muni.il	
גוש 30235 חלקה 53										
			עיריית ירושלים	500230008	ככר ספרא 1, ירושלים	02-6297671			lloded@jerusalem.muni.il	
גוש 30235 חלקה 67										
			רשות הפיתוח- עיריית ירושלים	500230008	ככר ספרא 1, ירושלים	02-6297671			lloded@jerusalem.muni.il	
גוש 30235 חלקה 119										
	עו"ד אשר ברק	055487060	לי"ר	לי"ר	יפו 216 קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511		
	גנאור ציטל	001460419	לי"ר	לי"ר	יפו 216 קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511		
	גמינדר ראובן	52920303	לי"ר	לי"ר	יפו 216 קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511		
	גמינדר בלומה	052156189	לי"ר	לי"ר	יפו 216 קומה 5 י-ם	02-5008000	0545368800	02-5000511		

	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	059767293	דורון בן ציון דוד		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	038328084	דחן אהרון		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	040098584	דחן מנול		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	994558	כהן משה		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	64424	כהן רחל		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	038950127	בנדיקט אליהו		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	189237	כהן עובדיה		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	029635901	היינה ברכה		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	024559056	היינה יחיאל מיכל		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	027119122	שטרן שמעון		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	033965633	שטרן תמר		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	059767293	דורון בן ציון דוד		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	200361426	סגל יחיאל מנחם דוד		
	02-5000511	0545368800	02-5008000	יפו 216 קומה 5 י-ם	לייר	לייר	200291466	סגל (הגר) חנה		
גוש 30235 חלקה 50										
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר		יוסף שחר	עו"ד	מיופה כח
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	029002276	דוד ירון דב		בעלים
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	015324924	דוד יעל		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	051761880	מורטיאנו אליהו		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	302089990	מורטיאנו מרים		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	029004876	מזרחי ערן		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	029339223	מזרחי אילנית		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	033281700	סוסי שמעון		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	031491749	סוסי אורית		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	025682105	סוסי מרדכי		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	037515889	סוסי רוחמה זהבה		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	028796605	לינדר יחזקאל		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	028528206	לינדר הינדה		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	033301565	מזרחי אהרון		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	040695082	מזרחי אורטל		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	028070993	סוסי מרסל		
	02-6515169	0522635512	02-6515160	רח' כנפי נשרים 24 י-ם	לייר	לייר	113094842	דרכון		סוסי רמי
גוש 30235 חלקה 51										
	02-6257976		02-6253768	יפו 38 ירושלים	לייר	לייר		חיים נובוגרוצקי	עו"ד	מיופה כח
	philo106@aol.com		19178063961	רח' 26 1349 ניו יורק- ארה"ב	לייר	לייר	422075497 (דרכון)	ליינר יוגין		בעלים
	glovision1@aol.com		19173611313	רח' 26 1067 ניו-יורק- ארה"ב	לייר	לייר	471218068 (דרכון)	אקרמן מאיר שמחה		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מוזד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מוזד	מוזד	יורם אלישיב		985			הרכבים 9, ירושלים	02-6793012	052-2459236	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
עורך התכנית	אדריכל	יגאל לוי	58398504	08299			יפו 33, ירושלים	02-6221625	052-4332661	02-6221893	office@leviarch.co.il

30.07.2014

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 23

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.
ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מבני מגורים חדשים בהיקף של 64 יח"ד ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - שינוי יעוד מ-אזור למגורים 5, מגורים 6 מיוחד, דרך מאושרת, שמורת טבע, דרך ועיצוב נופי ושצי"פ ל-אזור מגורים ג', מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך מוצעת.
2. קביעת קווי בנין מרביים.
3. קביעת שטחי בניה לצרכי ציבור (גני ילדים): 400 מ"ר.
4. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח התכנית למגורים:
 - שטחי בניה מרביים ל- 11374.4 מ"ר. מתוכם 5,132.8 מ"ר שטח עיקרי, 1,003.2 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע, 284.4 מ"ר שטחי שירות תת"ק, 640 מ"ר שטח למחסנים תת"ק ו-400 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע למוסד ציבורי. בנוסף לכל אלו- 4314 מ"ר שטח עבור חניה תת"ק.
5. קביעת מספר יחידות דיור מרבי ל-64 יח"ד.
6. קביעת שטחי בניה בתא שטח 1 ל-300 מ"ר מירבי.
7. קביעת מס' קומות מרבי בתא שטח 5 : 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת כלפי חזית רחוב מ"ג, 6 קומות כלפי חזית רחוב גדרה ו-5 קומות למגורים וחניה תת"ק מתחת לכניסה הקובעת. כל זאת בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
8. קביעת מס' קומות מרבי בתא שטח 6 : 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מדורגות למגורים וחניה תת"ק מתחת לכניסה הקובעת.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין טיפול בעצים בוגרים.
11. קביעת הוראות למתן היתר בניה לבית כנסת בשטח למוסד ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

5.169	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ תכנית מתאר 62	5132.8		+3605.8	1527	מ"ר	מגורים
	64		+64		מס' יח"ד	
	700		+700	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	עצים לשימור			4	שטח ציבורי פתוח
				12,3,2	שביל
זיקת הנאה למעבר רגלי	עצים לשימור	עצים להעתקה	עצים לעקירה	5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
זיקת הנאה למעבר רכב	עצים לשימור	עצים להעתקה	עצים לעקירה	6	מגורים ג'
				7,8,9,10,11	דרך מוצעת
				1	מוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
31.5	1627.4	שצ"פ	38.5	1990.5	אזור מגורים 5	
7.2	374.6	שביל	14.1	728.9	אזור מגורים 1	
19	985.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	13.3	691.8	אזור מגורים 6 מיוחד	
26	1346.5	מגורים ג'	4.7	248.1	דרך מאושרת	
11.3	576.8	דרך מוצעת	25	1296	שטח לדרך ו/או עיצוב נופי	
5	258.6	מוסד	2.4	125.7	שטח ציבורי פתוח	
			0.4	20.8	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
			1.6	67.2	מעבר ציבורי להולכי רגל	
100	5169	סה"כ	100	5169	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה ושטחי שירות
ג.	שימושים נלווים למגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית בניין בן 4 קומות למגורים מעל למפלס הכניסה הקובעת ובנוסף 6 קומות מדורגות וקומות תת"ק, לשם יצירת יחידות דיור חדשות. 2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת ושני קווים ונקודה בצבע תכלת לבניה תחתית. 3. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים עיקריים ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ליצירת בינוי מדורג. 4. 20% מסך הדירות לא יעלה על 95 מ"ר ברוטו. 5. גובה הגדרות לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. 6. הבניה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש, ולמבנה הסמוך המדורג אף הוא, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 7. הבניה תיצור טרסות בכל קומה, על מנת שלא ליצור קיר אחד תלול. גובה הטרסה לא יעלה על גובה קומה +מעקה ע"פ התקן. 8. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה, הטרסות יהיו עם אדמת גן וללא בינוי תחתם. 9. תתאפשר יציאה לטרסות אלו מתוך הדירות. 10. גובה הגדרות כלפי הכבישים לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. 11. מרפסות יהיו בתחום קווי הבניין. לא יותרו מרפסות זיזיות שאינן עוקבות אחת מעל השנייה בחזית המערבית לכיוון שד' בגין. 12. בטרסות וברצועה שבין המבנים יינטעו עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע כתנאי למתן היתר בניה.
ב.	זיקת הנאה למעבר רכב:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	גני ילדים
ג.	חניה ושטחי שירות
4.2.2	הוראות
א.	<p>הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית בניין בן 6 קומות בכל חתך לשם יצירת יחידות דיור חדשות. 2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית. 3. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים עיקריים ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ליצירת בינוי מדורג. 4. 20% מסך הדירות לא יעלה על 95 מ"ר מירבי. 5. גובה הגדרות לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. 6. הבניה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש, ולמבנה הסמוך המדורג אף הוא, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 7. הבניה תיצור טרסות בכל קומה, על מנת שלא ליצור קיר אחד תלול. גובה הטרסה לא יעלה על גובה קומה +מעקה ע"פ התקן. 8. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה, הטרסות יהיו עם אדמת גן וללא בינוי תחתם. 9. תתאפשר יציאה לטרסות אלו מתוך הדירות. 10. גובה הגדרות כלפי הכבישים לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
ב.	<p>הפקעות ורישום:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח המסומן בנספח הבינוי והפיתוח כשטח ציבורי המצוי בקומת הכניסה של בנין A והיקפו לא יפחת מ 400 מ"ר, וכן חצר בהיקף של 300 מ"ר המסומנת בנספח הבינוי יותר שימוש לצרכי ציבור ולצרכי גן ילדים בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.11 להלן. 2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים הציבוריים יהיו בתחום חניית הבניין. 3. הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין. 4. השטח הציבורי ייבנה במלואו ובשלמותו לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, בד בבד עם בניית המגורים. 5. תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה, שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו ייבנו שאר המבנים בתכנית. 6. לא יינתן טופס 4 למבנה המגורים, אלא לאחר הקמת השטח הציבורי, להנחת דעת עיריית ירושלים. 7. עם השלמת בניית השטח הציבורי והחצר הצמודה אליו, הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים. 8. רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. 9. השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים יהא ציבורי בלבד. בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.
ג.	<p>זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה

<p>כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>	
--	--

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	גינון ונטיעות
ב.	שבילי הליכה
ג.	גן משחקים
4.3.2	הוראות
א.	שטח זה יפותח בד בבד עם בניית מבני המגורים בהתאם לסעיף השלבויות 7.1
ב.	זיקת הנאה למעבר רגלי:
	<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א.	הדרך תפותח כדרך מרוצפת עם אזורי גינון, פיתוח וצמחיה בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו כתנאי למתן היתר וטופס אכלוס.
ב.	<p>1. בשטח אשר מתחת לדרך המוצעת תותר הקמת חניון.</p> <p>2. חלק החניון המצוי תחת הדרך המוצעת ישמש אך ורק ככביש גישה לחניה. בתחום זה לא תותר הקמת מקומות חניה.</p> <p>שטח זה יפותח כמעבר תת קרקעי עבור כניסה לחניונים וכדרך ציבורית במפלס הקרקע וזאת כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לבנייני המגורים בהתאם להנחיות העירייה ופיקוחה וביצוע כחלק בלתי נפרד מהבניה במגרשי המגורים.</p> <p>3. אחזקת המעבר לחניה בתת הקרקע יהיה באחריות בעלי הזכויות בתאי שטח 5 ו-6 בלבד.</p>
ג.	<p>1. תותר הקמת מרפסות בתחום קווי הבניין העיליים כמתואר בתשריט.</p> <p>2. גובה רצפת המרפסת מעל מפלס הדרך לא יפחת מ-4 מ'.</p>
ד.	1. רוחב המיסעה יהיה ברוחב קבוע שאינו קטן מ-4.75 מ'. הרוחב ייקבע ע"י מחלקת התנועה בעירייה לעת הוצאת היתר בניה, בהתחשב בשיפועי הדרך האורכיים.
ה.	1. תאורת הרחוב לא תהיה על עמודי תאורה, אלא תוצמד לבנייני המגורים שלאורך הרחוב.
ו.	תנאי לביצוע כביש בתא שטח 9,10 הינו העתקה של צובר הגז, אשר בחלקה 11 למיקום חלופי.

4.5	שביל
4.5.1	שימושים

א.	גינון ונטיעות
א.	שבילי הליכה
4.5.2	הוראות
א.	תנאי למתן היתר יהיה פיתוח השבילים בתחום התכנית כשבילים נגישים עפ"י עקרונות הנספח הנופי (נספח מסי 5), אשר ישמרו על רציפותם ביחס לסביבה בתיאום מול אגף שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו.
ב.	תותר במקום בו ישנה "זיקת הנאה תת"ק לרכב", גישה תת קרקעית לרכב.

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
א.	בית כנסת
4.6.2	הוראות
א.	תותר הקמת מבנה בשטח המגרש בהיקף של 300 מ"ר ובתכסית שלא תעלה על 150 מ"ר, כמפורט בנספח הבינוי.
ב.	תותר הריסת המבנה הקיים ו/או שילובו בבניה החדשה לעת מתן היתר בניה.
ג.	תנאי למתן היתר בניה לבית כנסת, יהיה בחינת האפשרות לשלב את מבנה בית הכנסת בבניין הקיים. באם יימצא ע"י ועדת שימור ו/או מהנדס העיר או מי מטעמו כי לא ניתן לשלב את הבניין הקיים בחדש, תותר הריסת המבנה והקמת מבנה ציבור בן 2 קומות תחתיו.
ד.	מתקנים טכניים בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ה.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו עלי ידי הוועדה המקומית.
ז.	תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית מעל הקרקע	גובה (מעל מעל כניסה קובעת) (5)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת			מעל מפלס לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			חניה (1) (2)	מחסנים (2)	שרות (3)	עיקרי (3)	שרות (3)	עיקרי (3)											
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	5	985.1	מוסד ציבורי: 400	-	-	-	220	-	-	22	45%	20.4	6 (4)	5					
			בנין A: 1744	41.2	164	435.8	210	121.6	483.8	283.7	21	45%	13.6	4	3	כמסומן בתשריט			
מגורים ג'	6	1346.5	בנין B: 1128.6	210	121.6	483.8	283.7	210	121.6	21	50%	6.00	2	-					
			בנין C: 1128.6	210	121.6	483.8	283.7	210	121.6	483.8	283.7	21	50%	6.00	2		-		
מבנים ומוסדות ציבור	1	258.6	300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-					
סה"כ										64									
																		12074.4	
																		4314	

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

- (1) במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, תוספת קומות לחניון מתחת לכניסה הקובעת לא ידרש שינוי לתביע.
- (2) שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעים במלואם בלבד, לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים, כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה נכרת.
- (3) מתקנים ומערכות טכניות, כגון חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה וחדרי מכונות לא יחשבו במניין שטחי השירות.
- (4) קומות 4,5,6 בתא שטח 6 הינן קומות חלקיות בנסיגה, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (5) גובה רצפת הגג. מעל לגובה זה תותר תוספת קומה טכנית מצומצמת, חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
- (6) כולל שטח לחניון בתאי שטח 7,8,9,10,11 (מתחת לדרך המוצעת).
- (7) לא יותר ניווד זכויות עודפות של שטחי חניה לשימושים אחרים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר 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 מערך החנייה והגישה אליה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
5. התכנון המפורט, יכלול פרוט המדרכות, המסענות והפיתוח לאורכם, התייחסות למשק תת קרקעי, פרוט שלבי הביצוע לעבודות התת קרקעיות, הכל בהתאם להנחיות המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.
6. תנאי למתן היתר יהיה פיתוח השבילים בתחום התכנית כשבילים נגישים עפ"י עקרונות הנספח הנופי (נספח מס' 5), אשר ישמרו על רציפותם ביחס לסביבה בתיאום מול אגף שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים הפתוחים (שצ"פ) המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
8. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תכנון גינות ונטיעות, מפלסי פיתוח, גדרות/קירות תמך, ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, מתקני משחקים בשטח השצ"פ שבתכנית, ריצוף, שילוט, חומרי פיתוח, גישות לנכים וכדומה.
9. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בתאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.
10. תנאי למתן היתר חפירה הוא תאום עם רשות העתיקות. 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.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור בסעיף 6.6.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות: העתקות העצים לפי מפרט מקצועי, הכל בהתאם לאמור בסעיף 6.6.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לשטח המיועד לצרכי ציבור לאגף למבני ציבור ותנאי למתן טופס 4 לבניין יהיה השלמת הקומה הציבורית לשיעור רצון האגף והעברת השטח לבעלות עיריית ירושלים.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת כניסה של בנין A (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
15. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח ולשבילים להולכי רגל בתאום עם אגף שפ"ע.
16. הדרך תפותח כדרך מרוצפת עם אזורי גינון, פיתוח וצמחיה בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו כתנאי למתן היתר וטופס אכלוס.
17. תנאי לטופס איכלוס יהיה השלמת ביצוע עבודות גמר ופיתוח שטח לשיעור רצונו של אדריכל העיר או מי מטעמו, ומחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעניין שימוש באלמנטים ובאבנים בחזיתות המערביות במבנים החדשים בתא שטח 6.

19.	השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים יהא ציבורי בלבד. בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.
20.	תנאי להוצאת היתר בניה הוא תכנון חניה הכולל לפחות 5 מקומות חניה מעל לדרוש לפי התקן. לא יהיה ניתן להצמיד ליחיד מסוימת את 5 מקומות החניה הנוספים.
21.	תנאי למתן היתר בניה או היתר חפירה יהא אישור מורשה נגישות מת"ס + שירות, על התוכנית המבוקשת.

6.2. עיצוב אדריכלי

1.	הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2.	הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המרבי, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המרביים.
3.	בקומות המגורים ייקבעו מקומות מסתור מוצנעים למעבי מזגנים.
4.	תותר הבלטת מרפסות מעבר ל-1.5 מ' מפניו החיצוניים של בית בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.
5.	לא יותרו מרפסות זיזיות שאינן עוקבות אחת אחר השניה כלפי שד' בגין.

6.3. סטיה ניכרת

1.	פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי (נספח מס' 5) באופן המבטיח נגישות מלאה, בתיאום מול אגף שפ"ע ומהנדס העיר כתנאי להיתר בניה. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
2.	לא יותר שינוי העולה על 0.5 מ' ממפלסי הפיתוח המסומנים כמחייבים בנספח הנופי. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
3.	מפלס הכניסה הקובעת לא יחרוג מעל 50 ס"מ מגובה המעבר הציבורי הסמוך ומפלס המגורים התחתון לא יעלה על מטר ממפלס הפיתוח הסמוך, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
4.	מספר הקומות המרבי המצוין בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת ע"פי תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
5.	גובה המבנה יהיה כמצוין בטבלה 5 ובנספחי הבינוי. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
6.	20% מסך הדירות לא יעלה על 95 מ"ר מירבי, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת ע"פי תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
7.	סטיה מהוראות שלביות הביצוע כפי המופיע בסעיף 7.1 יחשב כסטיה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
8.	קווי הבניין המרביים יהיו בקו נקודה בצבע תכלת ושני קווים ונקודה בצבע תכלת לבניה תחתית כמצוין בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
9.	התכסית העילית של הבניינים החדשים לא תעלה על 45% מעל לקרקע ו 80% מתחת לקרקע בהתאם לעקרונות של תכנית המתאר.
10.	בשטח המסומן בנספח הבינוי כשטח ציבורי המצוי בקומת הכניסה של בנין A והיקפו לא יפחת מ 400 מ"ר יותר שימוש לאחד מהשימושים המצוינים לעיל בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.11 להלן. כל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת ע"פי תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
11.	שלבי ביצוע התכנית כמפורט בסעיף 7.1 לעיל הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת ע"פי תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
12.	השטחים המיועדים לשימוש חניה לטובת מגרש 50, ישמשו לחניה בלבד, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת ע"פ תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
13.	בנוסף לתקן החניה יבנו 6 מקומות חניה עבור חלקה מס' 50. כמו כן יבנו 5 מקומות חנייה עבור חניית אורחים בהתאם לסעיפים 6.8. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה יחשב סטיה ניכרת ע"פי תקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.

6.4. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע

1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחליחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
2. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבים וחדירים.
3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.5. רשות העתיקות

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

6.6. עצים בוגרים

1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
2. סקר ונספח העצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
3. יינטעו עצים בוגרים בטרסות וברצועת הבינוי בין המבנים לשצ"פ, ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה.

עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ע"י מגישי הבקשה להיתר וישמרו על פי כל דין, לפי הנחיות המחלקה לשיפור פני העיר. מס' העצים לשימור עפ"י התשריט ולאחר חוות דעת של פקיד יערות הינו 2. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

עצים לעקירה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. מס' העצים לעקירה עפ"י התשריט ולאחר חוות דעת של פקיד יערות הינו 37. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת 20 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5/מ', בפיקוח האגרונום המאושר. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

עצים להעתקה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים לשימור ע"י מגישי הבקשה להיתר וישמרו על פי כל דין, לפי הנחיות המחלקה לשיפור פני העיר. מס' העצים להעתקה עפ"י התשריט ולאחר חוות דעת של פקיד יערות הינו 5. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויוחזקו על ידי היזם.

6.7. מבנים להריסה

המבנה/ הגדר/ המדרגות הקיימים באתר המסומנים בתשריט בצהוב להריסה ייהרסו ויפוננו על חשבון היזם, כתנאי להוצאת היתר בנייה על ידי מגישי הבקשה להיתר.

6.8 חניה

1. החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
2. במידה ותקן החניה, בעת מתן היתר בניה, ישתנה כך שידרשו מקומות חניה נוספים על המוצע בתכנית זו, תוספת קומות לחניון מתחת לכניסה הקובעת לא ידרשו שינוי לתב"ע.
3. החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש בלבד.
4. החניה תהיה קרקעית כמצוין בנספח הבינוי / נספח התנועה.
5. מקומות חניה מעבר לתקן :
 - א. בתחום התכנית יבנו 6 מקומות חניה עבור חלקה מס' 50.
 - ב. בתחום התכנית יבנו 5 מקומות חנייה עבור חניית אורחים, חניות אלו לא יוצמדו ליחידת דיור מסוימת. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה יחשב סטייה ניכרת.
 - ג. 10 מקומות חנייה עבור גני הילדים יהיו בבעלות ציבורית בלבד וירשמו ע"ש עריית ירושלים.
 - ד. השטחים עבור חניות אלו ישמשו לחנייה בלבד ולא יותר בו כל שימוש אחר או ניוד שטחי בניה.
 - ה. תנאי להיתר בניה יהיה הכללת מקומות חניה הרשומים לעיל בבקשה להיתר.
6. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבים וחדירים.
7. מיקום הכניסה והיציאה לחניה כמצוין בנספח הבינוי / נספח התנועה הינו מחייב כל שינוי לכך יהווה סטייה ניכרת.

6.9 גריסת פסולת ופינויה

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.10 קולטי שמש על הגג

1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.11 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.12 מתקני תקשורת

מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.13 תשתית

1. 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 התשתית) המצויים בשטח כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
2. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
3. כמו כן, אחראי בעלי 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.
4. האמור בסעיף זה יהא תנאי לתעודת גמר להקמת בניינים בשטח לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

6.14 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980

6.15 הוראות בנושא חשמל

<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
--

6.16 היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.17 רישום
<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית אשר תרשום את התכנית לאחר שתאשר אותה.</p> <p>2. במידה ולא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח ולשבילים להולכי רגל בתאום עם אגף שפ"ע.
2	מתן היתר בניה	הגשת תכנית והתחלת פיתוח דרך מוצעת לרבות מדרכות, מסעות והפיתוח לאורכן, בתאום עם אגף שפ"ע, תושי"ה ומהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
3	מתן היתר בניה	הגשת תכנית ותחילת עבודות פיתוח לדרך מרחוב מ"ג ועד לדרך המוצעת.
4	מתן טופס 4	השלמת פיתוח השטחים המיועדים לציבור בתחום התכנית ובהתאם למפורט בהוראותיה, לרבות דרכים, שבילים, שטחים פתוחים ומבני ציבור, להנחת דעת מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. סעיף זה לא חל על תא שטח מס' 1.
5	מתן טופס 4	השלמת ביצוע בפועל של הדרך המוצעת לשביעות רצון מח' תושי"ה ומהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
6	מתן טופס 4	השלמת ביצוע בפועל של הדרך מרחוב המ"ג ועד לדרך המוצעת.
7	מתן טופס 4	מסירת השטחים הציבוריים במבנה בתא שטח 5 לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מהנדס העיר ומחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התוכנית

1. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף. במידה ובתוך 10 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית יופקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויופקע תוקף הזכויות במוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
3. יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא ינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה וינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.

8. חתימות

תאריך: 19.8.14	חתימה גרואזקי עו"ד. מ"ר 10697	שם: מאיר אקרמן	מגיש התוכנית
תאריך:	יפו 38 ג-ס. כ"ב 6257976	שם: אדרי גאל לוי	עורך התוכנית
תאריך: 19.8.14	חתימה: רותם צוק, עו"ד. מ"ר 10697	שם: עו"ד חיים נובוגרצקי (בא כח הבעלים)	בעלי עניין בקרקע
תאריך:	חתימה: יפן חת"מ: טל. 6257976	שם: עו"ד יוסף שחור (בא כח הבעלים)	
תאריך: 2.8.2014	חתימה: מ.ד. 13048 רח' יפו 216, שער העיר, ירושלים 0255000511-02-5000000	שם: עו"ד אשר ברק (בא כח הבעלים)	
תאריך:	חתימה:	שם: עיריית ירושלים	
תאריך:	חתימה: עיריית לרנושלים	שם:	

עופר גרינדינגר
מנהל אגף תכנון עיר
24.11.14