

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

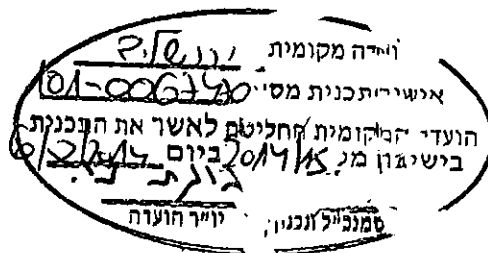
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0067470

בינוי מגורים חדש, שינוי קווי בנין וגובה בניה, ברח' הנביאים, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית המוצעת הינה שינוי בבינוי המאושר, ללא שינוי בשימושים ובזכויות הבניה המאושרות, על מנת לאפשר את ניצול מלוא זכויות הבניה.

עיקר השינויים המבוקשים הם:

1. שינוי קו הבנין העילי.
2. קביעת קו הבנין התת קרקעי.
3. תוספת קומה לבניינים בהתאם לנספח הבינוי.
4. שינוי גובה מעקה הגג, הנמדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד תחילת שפוע גג הרעפים.
5. התרת מרפסות זיזיות לכל החזיתות, בהתאם לנספח הבינוי.
6. התרת בניה למגורים בחלל גג הרעפים בהתאם לחתכים בנספח הבינוי.
7. תוספת לזכויות הבניה של 6% משטח המגרש כסטיה בלתי ניכרת מכח סעיף 62א(א)(9) בחוק התו"ב; זכויות בגין בניית מעלית- 5%, לפי סעיף 9א' בתקנות התו"ב, סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב (2002); וכן זכויות בניה בגין מגרש פינתי- 3% ע"פ תכנית מתאר ירושלים 62'. סה"כ אחוזי הבניה למטרות עיקריות המבוקשים עומדים על: $120\% + 6\% + 5\% + 3\% = 134\%$.

בתוכנית קיים בנין המוגדר לשימור ע"פ תוכנית 4836 התקפה. תוכנית מס' 67470 מתירה תוספת שטחי מחסנים וממ"דים לבנין לשימור, מתחת לקרקע ובצמוד לבנין לשימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בינוי מגורים חדש, שינוי קווי בנין וגובה בניה, ברח' הנביאים, ירושלים
		מספר התכנית	101-0067470
1.2	שטח התכנית		4.3105 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9
		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 221126

קואורדינאטה Y 632380

1.5.2 תיאור מקום השטח הידוע כ "מתחם מע"צ", בפיתת הרחובות הנביאים ואדלר.**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	הנביאים	44	

שכונה מרכז העיר, שכונת החבשים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30061	לא מוסדר	חלק	103, 105	84, 93

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4836	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4836 ממשיכות לחול.	4825	1419	22/11/1999
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תוכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959

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				דורון הוק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורון הוק			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	25/11/2014	הוק דורון	ועדה מקומית	25/11/2014		לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 200	1	13/11/2014	הוק דורון	ועדה מקומית	13/11/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	09/03/2014	אלישיב יורם	ועדה מקומית	09/03/2014	מצב מאושר	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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מנשה לוי		מנשה לוי חברה לבנין בע"מ	ירושלים	התקופה	18	02-6796537	02-6788035	
	יוסף יחזקאל סגל		שינמור חברה לנכסים והשקעות בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	78	03-5796664	03-5784806	yosisegal1971@walla.com
	משה חיית שיינפלד		שיינפלד חברה לבנין והשקעות בע"מ	בני ברק	רבי עקיבא	78	03-5796664	03-5794806	yehudit@shainfeld-itd.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עיריית ירושליים		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6298066	
בעלים	מחוז ירושלים רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	pniot@mami.gov.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

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	דורון הוק	27249	דורית ודורון הוק אדריכלים	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636	073-2223630	doron@hoek. co.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב הנדסה אזרחית וגאודטית	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מיכאל נקמן	05542	מיכאל נקמן הנדסת תנועה	ירושלים	(1)		02-9931024	02-9934022	nakman@net vision.net.il

(1) כתובת: אלוך שבות, 109.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מונח	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.

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**

קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים חדשים, תוך שינוי קוי בנין וגובה בניה, בשטח הידוע כמתחם מע"צ, רח' הנביאים ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג'.

2.2.2 א. קביעת בינוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים בשטח התכנית בהתאם לנספח בינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה תת קרקעית חלקית לבנין לשימור, לממדיים ומחסנים, עבור יחידות הדיור בבנין, בהתאם לנספח בנוי.

2.2.3 הגדלת מס' הקומות המירבי המותר מ - 3 קומות וגג רעפים ל - 5 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים) מעל שלוש קומות תת קרקעיות בבניין מס' 1, ול - 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בבניין מס' 2.

2.2.4 שינוי בגובה הבניה המירבי המותר עד תחתית גג הרעפים מ-10 מ' ל- 17.70 מ' בבנין מס' 1 ול- 14.75 מ' בבנין מס' 2.

2.2.5 שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים, לרבות קוי בנין עיליים, קוי בנין תחתיים וקוי בנין למרפסות.

2.2.6 הגדלת אחוזי הבניה המירביים המותרים למטרות עקריות מ-120% ל-134%, בהתאם ובכפוף לקבוע בחוק התכנון והבניה, סעיף 62א(א)9.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

2.2.10 קביעת מס' יח"ד המירבי בשטח ל 80 יח"ד ע"פ החלוקה הבאה:

בבנין מס' 1- 56 יח"ד

בבנין מס' 2- 22 יח"ד

בבנין מס' 3- 2 יח"ד

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.311				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות	
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+80	80		בתכנית המאושרת 4836 לא נקבע מספר יחידות הדיור המירבי.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,663	+544	5,207		תוספת שטחי הבניה שבתכנית היא בכפוף ובהתאם למפורט בסעיף 62א(9) לחוק התכנון והבניה.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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
דרך מאושרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להעתקה/שחזור	דרך מאושרת	2
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	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
דרך מאושרת	1,045	21.19
מגורים 2 מיוחד	3,886	78.81
סה"כ	4,931	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,045.53	24.26
מגורים ג'	3,264.96	75.74
סה"כ	4,310.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בשטח תא שטח מס' 1, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. 2. תותר הקמת קומה תת קרקעית חלקית לבנין המיועד לשימור בתחום תא שטח מס' 1, לשימוש ממ"דים ומחסנים עבור יחידות הדיר בבנין. הגישה לקומה התת קרקעית תהיה מהבנין לשימור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ב	בנין לשימור
	הבנין המסומן בתשריט בקו אדום וכן בנספח מס' 1, הינו בנין לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר כל פגיעה בבנין לשימור, לרבות פגיעה בקירות פנימיים/בחללים פנימיים. 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין, למעט התחברות לצורך הקמת תוספות הבניה, כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל, ולא תותר כל פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות בסוג האבן בפתחים בכתובות, בסיתות, בכיחול, בסורגים, בצמחיה, בגדרות, בשערים, ובבורות מים, אם קיימים. 3. לא תותר תוספת מרפסות זיזיות ו/או פתיחת פתחים חדשים. 4. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין לשימור, תשופצה חזיתות הבנין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, הסרת חיווטים וצינורות שונים וכדומה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.
ג	הוראות בינוי
	קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם למפורט להלן: קוי הבנין המירביים העיליים יהיו כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום. קוי הבנין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בשני קוים ונקודה בצבע אדום. קוי הבנין המירביים למרפסות זיז יהיו כמסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע ירוק בהיר.
ד	הוראות בינוי
	מס' יחידות הדיר המירבי בתחום תא שטח מס' 1 לא יעלה על 80 יחידות דיר, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ה	הוראות בינוי
	בשינוי למאושר בתוכנית מס' 4836, יהא מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי בכל בנין

4.1	מגורים ג'
	שבתחום תא שטח מס 1 כמפורט להלן : בנין מס 1- 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל שלוש קומות חניה תת קרקעיות. גובה הבניה המירבי- 17.70 מ'. בנין מס 2- 4 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה הבניה המירבי- 14.75 מ'. בנין מס 3- בנין לשימור- שתי קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, מעל קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה הבניה המירבי- 7.95 מ'. גובה הבניה המירבי ימדד מה-0.0 של כל בנין ובנין.
ו	הוראות בינוי מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים ומיקום חזית מסחרית בבנין מס' 2 הפונה לרחוב הנביאים.
ז	בינוי ו/או פיתוח עמודי השער המסומנים בצבע כתום בתשריט ובנספח מס' 1, בתחום תאי שטח מס' 1 ו-2, מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. עמודים אלה יועתקו וישולבו בגדרות ובשערים למתחם, שבתחום תא שטח מס' 1, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לתיאום עם המחלקה לשימור של עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.
ח	הוראות בינוי זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ט	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה בשטח. 3. ראה סעיפים יד. 4, 5 להלן.
י	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנים, הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 בתחום תאי שטח מס 1-2, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתרי הבניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, או לפני העברת שטח הדרך הציבורית ע"ש העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
יא	סביבה ונוף עצים לעקירה : א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא רשיונות לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות, עיריית ירושלים.

4.1	מגורים ג'
	בתמורה לעצים הנעקרים יינטעו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 5 עצים חלופיים בגודל 8, במיכל 60 ליטר לפחות, בפיקוח גנן מקצועי. נציג מחלקת הגנות בעיריית ירושלים יבדוק העצים כאמור, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח. ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצבע אדום מיעדים לשימור ואסורה עקירה או פגיעה בהם.
יב	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי, ומספר הקומות המירבי, בכל בנין שבתוכנית, המפורטים בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002. 3. קוי הבניה המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002. 4. שטחי הבניה המירביים המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטיה ניכרת כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
יג	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בהתאם לפרטים שיתואמו ע"י מהנדס העיר ויהיו חלק מהיתר הבניה. 2. לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת. 3. בשלב מתן היתר הבניה תבחן האפשרות להשתמש באבני הגדרות המיועדות להריסה בתכנית, ולשלבן בגדרות החדשות שתיבנה במתחם, בתאום עם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים. 4. קולטי שמש על הגג: בגגות יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 5. גובה הגדרות שתיבנה לאורך רחוב אדלר, לא יעלה על 1.5 מ' כמפורט בנספח מס' 1. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת.
יד	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו ועם אדריכל העיר וקבלתם אישורם. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה וכדומה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4.1	מגורים ג'
	3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קוי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר. 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך שבתחום התוכנית (תא שטח מס' 2) לאישור מח' הדרכים והאגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט לגבי תכנון המסעה, המדרכות, והחניות הציבוריות לאורכם. תכנון הגינון, הנטיעות ומערכות ההשקיה בתחומה, תכנון ריצוף, תאורה, ושילוט, סימון העצים לשימור/ עקירה / העתקה, סימון מבנים להריסה וקירות אבן / גדרות להריסה/ לפירוק, תכנון גדרות חדשות וכדומה, הכל כדרישת עיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא בד בבד עם ביצוע הבינוי והפיתוח בתחומי תא שטח מס' 1. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין הראשון שיבנה בתחום תא שטח מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בתחומי תא שטח מס' 2, לשביעות רצון של אגף תושביה. 5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הפרטית הנדרשת בשטח תא שטח מס' 1, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה ממנה, וכדומה, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט לעיל, יהא בד בבד עם ביצוע הבינוי והפיתוח בתחום תא שטח מס' 1. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, בתחום תא שטח מס' 1, אלא לאחר השלמת ביצוע החניה הנדרשת, בתחום תא שטח מס' 1. 6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת "תיק תיעוד" לבניין לשימור שבתחום התכנית, ותכנית שימור למבנה (בנין מס' 3), הכל לאישור מחלקת השימור העירונית ובהתאם לדרישותיה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מודגש כי תנאי לקבלת טופס 4 של הבנין הראשון שיבנה בשטח התכנית (בנין מס' 1) יהא השלמת הבנייה המוצעת בבנין מס' 3 ושיקומו, לשביעות רצון מחלקת השימור. 7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, בתחום תא שטח מס' 1, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, עצים לעקירה, עצים לנטיעה כפיצוי נופי, חומרי פיתוח, מפלסי פיתוח וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח תא שטח מס' 1 ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר והשלמת ביצועו יהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח זה. ראה סעיף יא. לעיל. 8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לשרותי כבאות. 9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לנגישות בעיריית ירושלים. 10. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת תצ"ר להסדרת רישום השטח. 11. ראה סעיף 4.1.2 י. לעיל (מבנים גדרות/מדרגות להריסה). 12. ראה סעיף 4.1.2 ד. לעיל (מס' יח"ד ורישום הערת אזהרה). 13. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שפ"ע לעניין פיתוח רחוב הנביאים.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. 2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. 3. ראה סעיפים 4.1.2 י. 1, 4.1.2 יד. 4. לעיל.

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						הכניסה הקובעת	מעל הכניסה				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	1	3886 (1)	4972 (2)	1485	235	4080	10772	278 (3)	60	80	(4)	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
												(4)	3 (5)	(6)	(6)	(6)

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (6)	1	מגורים ג'

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 הבניה המירביים שבתחום מעטפת הבנינים שבתוכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכנית ובהיתרים), התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים, בהתאם לדרישות התקן.

* מודגש בזאת כי שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל הם בהתאם לשטחי הבניה המאושרים בשטח שע"פ תכנית מס' 4836, בתוספת אחוזי בניה שניתן היה לקבלם כהקלה, לפי סעיף 147-151 לחוק התכנון והבניה, כמותר ע"פ סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל המגרש כולל את שתי החלקות שהופקעו לדרך בתב"ע המאושרת מס' 4836: חלקה 103-3255 מ"ר גודל המגרש בפועל, ומתווספות אליה שתי החלקות שהופקעו - חלקה 105-507 מ"ר, וחלקה 106-124 מ"ר.

(2) אחוזי הבניה מחושבים כדלקמן: תוספת של 6% משטח המגרש כסטיה בלתי ניכרת מכח סעיף 62 א(9) בחוק התו"ב; זכויות בגין בניית מעלית - 5%, לפי סעיף 9א בתקנות התו"ב, סטייה ניכרת מתוכנית התשס"ב (2002); וכן זכויות בנייה בגין מגרש פינתי - 3% ע"פ תוכנית מתאר ירושלים 62'. סכ"ה אחוזי הבניה העיקריים המבוקשים עומדים על: $120\% + 6\% + 5\% + 3\% = 134\%$.

(3) חלוקת שטחי הבניה בין שלושת הבנינים שבתוכנית - ראה נספח מס' 2, חישוב שטחים.

(4) ראה סעיף 4.1.2.ה. לעיל.

(5) 3 קומות מתחת למפלס בבנין מס' 1, וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה בבנין מס' 2 ובבנין מס' 3.

(6) ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מהרשות העתיקות.
6.2	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6.3	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.4	ניהול מי נגר
	במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע, שאינה מיועדת למבנים, תשארנה טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת- הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבון במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הני"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית וגידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הני"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השחייה קטנים). 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.
6.5	פסולת בניין
	באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.
6.6	פיתוח סביבתי
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.7	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. א. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין.
6.9	הנחיות מיוחדות
	שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.
6.10	הנחיות מיוחדות
	לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות הציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הגשת תיק תיעוד לבנין לשימור (בנין מס' 3) והכנת תכנית שימור (ראה סעיף 4.1.2 יד 6).	-
1	בניית בנין מס' 1 והשלמת הבניה המוצעת בבנין מס' 3 (ראה סעיף 4.1.2 יד 6).	-
2	בניית בנין מס' 2.	
3	מודגש בזאת כי כל אחד משלבי הביצוע יבוצע בהינף אחד. לא תותר בניתו בשלבים; ראה סעיפים 4.1.2 יד 4, 4.1.2 יד 7.	

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.

8. חתימות			
מנשה לוי חברה לבנין בע"מ			
שם: מנשה לוי שם ומספר תאגיד: מנשה לוי חברה לבנין בע"מ 511107468	סוג: חתימה:	תאריך: 02-6789767, 02-6789824	מגיש התכנית
שם: יוסף יחזקאל סגל שם ומספר תאגיד: שינומור חברה לנכסים והשקעות בע"מ 513230862	סוג: חתימה:	תאריך: 26.11.14 שינומור	מגיש התכנית
שם: משה חיית שיינפלד שם ומספר תאגיד: שיינפלד חברה לבנין והשקעות בע"מ 51059135	סוג: חתימה:	תאריך: 26.11.14 שיינפלד	מגיש התכנית
שם: עיריית ירושלים שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מחוז ירושלים רשות מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בעלים חתימה:	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: דורון הוק שם ומספר תאגיד: דורית ודורון הוק אדריכלים 513250175	סוג: עורך ראשי חתימה:	תאריך: 26.11.2014	עורך התכנית