

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13317א

שכונת מגורים חדשה, ג'בל אל מוכבר, י-ם

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם

17-11-2014

נתקבל

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 לתכנון ובניה</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית : ג'בל אל מוכבר.
שטח התכנית : כ-22.781 דונם.
הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בשינוי ייעוד השטח והכשרתו למגורים, קביעת שטחים ציבוריים ודרכים.
התכנית צמודה לאזור מגורים 6 עלפי תוכנית 2683 א.
התכנית המוצעת תואמת את קוי תכנית המתאר. אחוזי בניה המוצעים הם 160%.
התכנית מנחה עקרונות לפיתוח סביבתי ומשלבת את מקומות החניה בתוך המגרשים בחניונים תת קרקעיים בהתאם לתקן החניה הדרוש.
בשטח לא קיימים מבנים, אין עבירות בניה ואין תביעות משפטיות.
מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שכונת מגורים חדשה, גבל אל מוכבר, י-ם	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית 13317א	
1.2	שטח התוכנית	22781 מ"ר.	
1.3	מהדורות שלב	• מתן תוקף מספר מהדורה בשלב 01	
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 13/11/14 סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • לפי סעיף בחוק • היתרים או הרשאות • סוג איחוד וחלוקה • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	יפורסם ברשומות
		• כן • ועדה מחוזית • לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 222/850
 - קואורדינטה Y 628/550
- 1.5.2 תיאור מקום ג'בל אל מוכבר ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה ירושלים
 - יישוב ירושלים
 - שכונה ג'בל אל מוכבר
 - רחוב ל"ר
 - מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31238	• לא מוסדר	•		

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
תכנית מתאר ירושלים 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	687	16/07/59
א2683	• ביטול	תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית א2683	4391	15/09/96
תכנית מעליות מק/5022א	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	4393	30/01/2000
תכנית חניה ב' 5166/	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	12/01/10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק חסן עבד אלקאדר	06/02/2013	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק חסן עבד אלקאדר	06/02/2013	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	דודסון שמוליק חסן עבד אלקאדר	06/02/2013	1	ל"ר	1: 200, 1: 250, 1: 500	מחייב חלקית	* נספח בינוי
	ו.מחוזית	ירדן	06/02/2013	1	ל"ר	1: 250	מנחה	נספח תנועה
	ו.מחוזית	בסאם אבו ליל	06/02/2013	1	ל"ר	1: 250	מנחה	נספח ניקוז

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.

* נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין, מספר קומות, מספר יחידות הדיור וקווי הבניין המרביים.

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)
לי"ר	יוסף עבדה	028396497	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גבל אלמוקבר ת.ד. 17364 ירושלים		050-3852686			

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	יוסף עבדה	028396497		לי"ר	לי"ר	גבל אלמוקבר ת.ד. 17364 ירושלים				
• בעלים	זיאד עבדה	80574437				גבל אלמוקבר ת.ד. 17364 ירושלים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	שמאל דודסון	55630578	66610			ת.ד. 53446 מיקוד 91533	02-6734303	0522-874057	02-6734311	d_son@netvision.net.il
• מודד	מרטוב אלכס	307040618	959			אשדוד-רוכע הסיטי רחי העצמאות		054389292		murch@bezeqint.net.il
• תנועה וכבישים	מהנדס	033163577	2939877			ת.ד. 27226 ירושלים	6275463	057-6646465		haitham@yarden-eng.com
• תשתיות	מהנדס	080349111	36845			ת.ד. 67652	025822966	0522233767		bassamabuleil@yahoo.com

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.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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 שכונת מגורים חדשה בת 131 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד משטח נוף פתוח, אזור מגורים 6 ודרך לאזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ג. קביעת שטחי בניה מרביים לשיעור של-24261 מ"ר, מתוכם 10632 מ"ר שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים ו-13629 שטחים מרביים מעל הקרקע. 9795 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 598 שטחי מסחר ו-3275 מ"ר שטחי שירות
- ד. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולהעתקה.
- ה. קביעת הוראות בגין קווי בנין מרביים.
- ו. קביעת בינוי ל-19 בתי מגורים בני 4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים תת קרקעית.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ט. קביעת תמהיל גודל דירות.
- י. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר כלי רכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	22.781
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר על פי תכנית 2683א	9795		+9795	-	מ"ר	מגורים
	131		+131	לא מוגדר בתכנית	מס' יח"ד	
	598		+598	-	מ"ר	מסחר

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
עצים להעתקה, לשימור		001-019	מגורים
זיקת הנאה למעבר רכב		502	שכיל
עצים להעתקה, לשימור		401,402,403	שטח ציבורי פתוח
		501	דרך מאושרת
עצים להעתקה		503	דרך מוצעת

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			1	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
37.5	8530	מגורים ב		2	455	מגורים
17.5	3995	דרך		93	21152	שטח נוף פתוח
41	9344	שטח ציבורי פתוח		5	1174	דרך
4	912	שביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב				
100	22781	סה"כ		100	22781	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	מסחר
4.1.2	הוראות
א.	א. הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. ב. גובה הבניינים לא יעלה על הגובה האבסולוטי של חצרות הבניינים הנמצאים מעברו השני של הכביש הצפוני הגובל בתכנית. כל חריגה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת לתכנית.
ב.	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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 (להל"ן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה של מעבר ל-49 יח"ד בתחום התכנית יותנה בפיתרון ביוב מאושר. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת נספח ניקוז וניהול מי נגר וכן פתרונות הנדרשים בהתאמה לדרישות תמ"א 34 ויישום עקרונות נספח זה בתכנית. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת נספח תנועה המציג שילוב נתיבי אופניים ומערכת שבילי הליכה אשר יאפשרו נגישות מלאה גם לבעלי מוגבלויות ועגלות ילדים אל כלל המתחים הבנויים בשכונה. ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים וכן הצגת תכנון מפורט של מרכז מיחזור שכונתי, נגיש לציבור במרחק שלא יעלה על 200 מ' מבניין מגורים וימצא בסמיכות למוקד מרכזי בשכונה. ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגה בשטח התוכנית שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בנפח התואם את מאזן עודפי העפר החזוי, שיקבע לאחר בחינת והצגת חלופות אשר יתייחסו למכלול הנושאים הבאים: ישימות ביצוע, פתרונות תנועתיים, בעלויות, פוטנציאל המטרדים הסביבתיים, מניעת מפגעים נופיים, התאמה לשלבויות הביצוע, ומזעור יצירת עודפי עפר באמצעות תכנון היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים. ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית למחזור מרב חומרי החציבה / חפירה הניתנים למחזור (בהמשך ובהתאם להמלצות סקר הטבע העירוני שנעשה). י. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא אישור תכנית מפורטת להסדרת דרך גישה לשכונה בשיפוע שלכל אורכו אינו גדול מ-14%.

ד.	היטל השבחה	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה.	גמישות	א. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.

1.	סטיה ניכרת	א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס'1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס'1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2.	חזית מסחרית.	א. על פי הסימון בתשריט יתאפשר שימוש מסחרי קימעונאי בקומת הקרקע. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.
3.	חלחול מי נגר	מי הנגר בתחום התכנית יופנו אל השצ"פ המצוי בחלק הדרומי של התכנית, בהתאם לתכנית הניקוז, נספח מס' 3.
4.	תמהיל גודל זירות	א. תמהיל יחידות הדיור הקטנות לא יפחת מ 20% מסך הדירות בתכנית. ב. שטחה הכולל של יחידת דיור קטנה לא יעלה על - 80 מ"ר.
5.	תנאים לטופס איכלוס	תנאי להשלמת הבניה ולקבלת טופס איכלוס ליח"ד שמעבר ל-49 יח"ד הראשונות יהא השלמת ביצוע פתרון ביוב.

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
ב.	חניה
4.3.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ג.	השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעת.
ד.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
ה.	סלילת הכביש תתוכנן כך שתיתן מענה לשיפוע הגדול מבחינת הניקוז, מניעת החלקת רכבים ושיפור הבטיחות.

4.4	שם ייעוד: שביל
4.4.1	שימושים
א.	מעבר להולכי רגל
ב.	גינון ונטיעות
4.4.2	הוראות
א.	תוואי השבילים ורוחבם יהיה כמצוין בתשריט.
ב.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח של שביל ציבורי להולכי רגל.
ג.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של השביל ושל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד.	תנאי להיתר בניה הוא ביצוע גישה זמנית למגרש נשוא הבקשה להיתר על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר.
ה.	השטח המסומן בתחום תא שטח 502 כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח:		4.5
א. גינון ונטיעות	שימושים	4.5.1
ב. מתקני משחק		
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי. בשטח זה יתאפשר שימוש לכלל הציבור בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.	הוראות	4.5.2

.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים								סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת											מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	מסחר	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מסחר	תניה ומחסנים													
מגורים ב	001	415	168	496	-	-	-	-	664	160	45	8	45	19.3	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	019	633	168	844	-	-	-	-	1012	160	45	8	45	12.6	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	002	557	168	720	-	-	-	-	888	160	45	8	45	14.3	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	003	492	168	616	-	-	-	-	784	160	42	8	42	16.2	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	004	601	221	741	-	-	-	-	962	160	43	8	43	13.3	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	005	395	192	440	-	-	-	-	632	160	43	8	43	20	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	006	389	156	466	-	-	-	-	622	160	41	5	41	12.8	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	007	341	156	389	-	-	-	-	545	160	43	5	43	14.6	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	008	305	123	365	-	-	-	-	488	160	42	4	42	13	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	009	389	168	454	-	-	-	-	622	160	43	8	43	20.5	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	010	354	168	398	-	-	-	-	566	160	45	8	45	22.6	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	011	351	123	367	12	58	מסחר	123	560	160	42	4	42	11.4	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	012	351	156	334	36	34	מסחר	156	560	160	42	7	42	20	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	013	351	120	370	36	34	מסחר	120	560	160	45	4	45	11.4	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	014	389	180	366	36	42	מסחר	180	624	160	43	7	43	18	13.20	4	2	על פי תשריט					
מגורים ב	015	679	216	728	-	-	-	140	1084	160	45	10	45	14.7	13.20	4	1	על פי תשריט					
מגורים ב	016	702	168	812	-	-	-	140	1120	160	45	7	45	10	13.20	4	1	על פי תשריט					
מגורים ב	017	401	168	402	-	-	-	70	640	160	45	7	45	17.5	13.20	4	1	על פי תשריט					
מגורים ב	018	435	168	448	-	-	-	80	696	160	45	7	45	16	13.20	4	1	על פי תשריט					
סה"כ		8530	3155	9795	120	168		10632	13629		-	131	-	-	-	-	-	-					
								24261															

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע הינם 160%

** גובה הבניה מחושב ממפלס- 0.00. בתאי שטח 001,002,003,004,005,006,007,019 יותר מעל לגובה זה מעקה תקני בלבד, עד לגובה 14.50 מ'. בתאי שטח 008-018 יותר מעל לגובה זה מעקה תקני וחדר מעלית ויציאה לגג עד לגובה 16.20 מ'

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ, לאישור מהנדס העיר בתיאום מחלקת שפי"ע.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע כל מתחם מבין שלושת המתחמים בתאי שטח 1-8, 9-15, 16-19 בהינף אחד כולל החניה המשותפת לאותו מתחם. כל מתחם מבין השלושה יקבל היתר בניה רק לאחר אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח למתחם כולו.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרכים כולל חיבור לכביש סטטוטורי לאישור אגף תושבי"ה.</p> <p>ד. תנאי לטופס איכלוס לבניין הראשון בתחום התכנית הוא ביצוע הדרכים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה ופיתוח השצ"פים יהיה ביצוע סקר טבע עירוני מפורט בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא, ויישום המלצות הסקר בתכניות הבינוי.</p>
6.2. פסולת בנין:
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.3. רשות העתיקות:
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2917 "ירושלים, מזרח תלפיות" י"פ: 1390 עמ"מ 2160 מיום: 31/08/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. 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>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירות בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. 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>
6.4. חניה
<p>א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנספח 1 ובנספח התנועה.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. מיקום החניות כמצוין בנספח התנועה הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
6.5. שמירה על עצים בוגרים - עצים לשימור/העתקה:
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים לשימור.</p> <p>ו. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת הגנן. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי.</p> <p>ח. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>ט. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס</p>

6.6. הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.	
6.7. רישום	
א.	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 יו"ר הוועדה המקומית.
ב.	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.
ג.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.8. עודפי עפר	
א.	תנאי להיתר בניה ראשון יהיה מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויים בתכנית תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בהם בתחום התכנית לצורך מילוי, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי, באישור מהנדס העיר.
ב.	לגבי אותם עודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה הסכם פינוי עודפי העפר כחוק בתיאום מהנדס העיר.
6.9. זיקת הנאה	
א.	השטח המסומן בתחום תא שטח 502 כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב.	שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
ג.	השטח המסומן בתחום תאי שטח 7-1, 7-19, 8-14, 8-15, 15-18 עם זיקת מעבר לכלי רכב מיועד למעבר כלי רכב בתחום התת קרקעי, במרתפי החניה, והינו ללא מגבלה כל שהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ד.	בתכנון המפורט לביצוע לא יהיה שיפוע העולה על 14%.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר	א. הגשת תכנית ביצוע לכל מערכת הדרכים, השבילים ופיתוח השצ"פ.
2	מתן היתר	שלביות הביצוע למגורים תחולק ל3 מתחמי בינוי לפי מגרשים 1-7, 8-14, 15-18, כולל 19. כל מתחם ייבנה בהינף אחד.
3	מתן טופס 4	השלמת ביצוע כל מערכת הדרכים והשבילים ופיתוח השצ"פ.
4	מתן טופס 4	השלמת שטחים ציבוריים, ביצוע כל מערכת הדרכים, כבישים, מעברים, ביצוע המדרכות והריסת הגדרות בתחום הדרך לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
5	מתן טופס 4	גמר ביצוע החניה במתחם בו הבניין נמצא.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 14/11/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	יוסף עבדה	מגיש התוכנית
תאריך: 	חתימה:	שמואל דודסון חסן עבד אל קדר	עורך התוכנית
תאריך: 14/11/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	יוסף עבדה	בעל עניין בקרע
	<i>[Signature]</i>	זיאד עבדה	