

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13211 א

**שם תוכנית :** הקמת בנין חדש, הסדרת גישה לחלקה 49, הסדרת רמפת היציאה מכביש מס' 1 בשכ' שועפאת – ירושלים.

**מחוז:** ירושלים

**מרחב תכנון מקומי:** ירושלים

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>מינהל התכנון - מחוז ירושלים</b>  <b>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</b>  <b>אישור תכנית מס'</b></p> <hr/> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום <u>10.12.14</u> לאשר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <hr/> <p>מנחל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מספר תכנית 13211 א' שם תכנית **הקמת בנין חדש, הסדרת גישה לחלקה 49, הסדרת רמפת היציאה מכביש מס' 1 בשכ' שועפאת – ירושלים.**

התכנית יוזמה ע"י עיריית ירושלים נועדה בעיקר כדי להסדיר גישה לחלקה מס' 49 שנשארה ללא דרך גישה מאושרת בתכנית מס' במ/3456א המאושרת באזור, חלקה מס' 50 מפרידה בין החלקה מס' 49 והדרך המאושרת לכן תכנית זאת באה להבטיח דרך גישה לחלקה 49 בתוך חלקה מס' 50 ובתיאום עם מגישי תכנית מס' 101-0101998 כדי להסדיר מתוכה גישה לחלקה מס' 49. שטח הרמפה היורדת מכביש מס' 1 לצומת הגבעה הצרפתית על חלקה מס' 49 מיועדת היום לשטח נוף פתוח, תכנית זו משנה את יועד שטח זה לדרך חדשה, בנוסף תכנית זו משנה יעוד שטח מחלקה מס' 49 לשטח מתקנייים הנדסיים לחדר חשמל. בתכנית מוצע הקמת בנין חדש על בן 8 קומות ו 29 יח"ד.

שם עורך התכנית: אדריכל אברהים חגי יחיא מ.ר. 100379

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

הקמת בנין חדש, הסדרת גישה לחלקה 49  
הסדרת רמפת היציאה מכביש מס' 1  
בשכ' שועפאת – ירושלים.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

13211 א'י

מספר התוכנית

3.852 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

05.01.2016 תאריך עדכון המהדורה

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

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 222-425  
קואורדינטה Y 635-150
- 1.5.2 תיאור מקום** שועפאט סמוך ליציאה מכביש מס' 1 ולצומת הגבעה צרפתית
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** ירושלים רשות מקומית
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים ירושלים יישוב שוכנה רחוב מספר בית שועפאט
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יפורסם ברשומות

**1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30552	לא מוסדר	• חלק מהגוש	49	2, 45, 50, 48 חלקה ללא מספר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

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

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16.08.1999	4795	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ/3456 א' ממשיכות לחול.	• שינוי	במ/3456 א' ✓
24/06/07	5683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מק/8575 א' ממשיכות לחול.	• שינוי	מק/8575 א' ✓
03.06.1993	מס' 4117 עמ' 3131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4229 ממשיכות לחול.	• שינוי	4229 ✓
23.03.1995	מס' 4292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3774 ממשיכות לחול.	• שינוי	3774 ✓
29.03.2004	מס' 5286 עמ' 2475	תכנית זו כפופה לתכנית 8000, הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	8000 ✓
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א/ב, הוראות תכנית 5166 ב/תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 א/ב ✓
22.03.1996	מס' 4393 עמ' 2390	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022 ✓
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62 ✓
25/5/2000	4884	על תחום התכנית חלות ההוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/15- תכנית המתאר הארצית לתפישת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע ממקומו של שדה תעופה עטרות.	• כפיפות	תמ"א 15 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אברהים חגי יחיא	05.01.2016	ל"ר	17	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		אברהים חגי יחיא	05.01.2016	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		אברהים חגי יחיא	05.01.2016	1	ל"ר	1:200	• מנחה למעט י גובה, מספר הקומות שהינם מחייבים.	נספח בינוי מסי 1
18.08.2013	רשות הניקוז	בסאם אבו ליל	23.7.13	1	ל"ר	1.500	• מנחה	נספח ניקוז
		מרק מורגנשטרן יועץ אקוסטי	17.02.2013	ל"ר	7	ל"ר	מחייב	חוות דעת אקוסטית

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.

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				02-6295710	ככר ספרא 1- ירושלים	לי"ר	לי"ר		עיריית ירושלים	לי"ר	מגיש התכנית

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
					לי"ר	לי"ר		בעלי קרקע פרטית	לי"ר	• בעלים רשות מקומית
					לי"ר	לי"ר		עיריית ירושלים	לי"ר	

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
<a href="mailto:ibrahimh@012.net.il">ibrahimh@012.net.il</a>	0-6260363	052-5813832	02-6260363		אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	100379	059916429	אברהים חגי יחיא	אדריכל	• אדריכל
<a href="mailto:meimad@isdnet.net.il">meimad@isdnet.net.il</a>	02-6522596	02-6522296	02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	502	2408938	אלסטר ראובן	מודד מוסמך	• מודד
<a href="mailto:Mark1212@mail.ru">Mark1212@mail.ru</a>	08-9366812	0525818755	08-9366812	רחובות 76444	מרק מורנגשטרן יועץ אקוסטי	-	309109841	מרק מורנגשטרן	פיסיקאי	יועץ אקוסטי
<a href="mailto:bassamabuleil@yahoo.com">bassamabuleil@yahoo.com</a>		0522233767	02-5651174	שועפאת- ירושלים	בסאם אבו לילי יועץ ניקוז			בסאם אבו ליל	מהנדס	יועץ ניקוז
<a href="mailto:haitham@yarden-;eng.com">&lt;haitham@yarden-;eng.com</a>	02-6275463	0576646465	02-6275463	ירושלים	ידן תנועה וכבישים	2939877	33163577	מחמד עמרו	מהנדס	יועץ תנועה

23.12.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

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**

הסדרת גישה לחלקה 49 והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות עבור 29 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי במערך יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד, נוף פתוח ודרך מאושרת למגורים ד', מגורים ולשטח פרטי פתוח ומתקן הנדסי.
- קביעת הוראות בדבר דרך זמנית.
- קביעת הוראות בינוי להקמת בנין מגורים חדש.
- קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
- קביעת מסי יח"ד ל 29.
- קביעת מסי הקומות ל 8 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות לחניה.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת שטחי בניה וקווי בניין למתקן הנדסי.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י תביע מסי במ/3456א'		3210	2776+	434	מ"ר	מגורים
		29	27+	2	מסי יח"ד	
			3.852			

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כמופים			תאי שטח	יעוד
הריסת	עץ להעתקה			
1	1		1	מגורים ד'
	101		101	פרטי פתוח
202			202	דרך מאושרת
			201	דרך מוצעת
102			102	מתקנים הנדסים
	203		203	מגורים(דרך זמנית)

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
39.6	1521	מגורים ד'	28.5%	1103	מגורים 5	
12.1	466	פרטי פתוח	69.5%	2677	נוף פתוח	
5	195	מגורים				
1	41	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסים	2%	72	דרך מאושרת	
1.4	53	דרך מאושרת				
40.9	1576	דרך חדשה				
<b>100%</b>	<b>3852</b>	<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	<b>3852</b>	<b>סה"כ</b>	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	<b>הוראות בניי</b>	<p>1. תותר בניית בנין מגורים בן 8 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>2. א. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט .            ב. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי בניה לחניה ואחסנה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.            ג. נספח הבנוי הינו מנחה בלבד למעט גובה בנייה ומספר קומות שהינם מחייבים.            3. מפלס ה- 0.00 = +810.00 לבנין מס' 1</p>
ב.	<b>עיצוב אדריכלי</b>	א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, . הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ג.	<b>חניה</b>	א. החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים ד'. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ד.	<b>סטייה ניכרת</b>	<p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה.	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>	<p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים</p>

<p>מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הצגת חוות דעת מהנדס מוסמך בדבר מניעת פגיעה בבניינים קיימים בחלקות 51,50.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש והשפ"פ ועל פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה תיאום מול מחלקת תברואה בעיריית ירושלים בעניין מיקום וגודל מתקן האשפה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מחלקת כיבוי אש בנוגע לרחבת הכבוי.</p> <p>9. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>10. תנאי להוצאת היתר בניה הוא נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. ראה סעיף 6.6 - עצים בוגרים, להלן.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. חוות הדעת תבדוק בין היתר את השפעות הסביבתיות של כביש 1 על הבינוי המוצע ותציג את האמצעים למניעה ו/או לצמצום השפעות אלו.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת דרך גישה זמנית</p>	
---	--

		בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו עד להסדרת דרך גישה מוצעת בתכנית 101-0101998.
ו.	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ח.	בתכניות הכוללות חפירה:	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ט.	קולטי שמש על הגג:	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. א. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 4.2 מגורים

- 4.2.1 שימוש : דרך זמנית, ומגורים
- א. 4.2.2 הנחיות מיוחדות: בשטח זה תותר הסדרת דרך גישה זמנית לחלקה 49 ללא מגבלה כל שהיא עד להריסת הבניין בחלקה 50 והסדרת דרך המוצעת בתכנית 101-0101998, לשביעת רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. כל היתר ההוראות, הזכויות והשימושים יהיו כפי שנקבע בתכנית במ/3456 א המאושרת.

## 4.3 דרכים

- 4.2.1 שימושים:
- א- דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
- 4.2.2 הוראות:
- א – תווי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב – השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת (חדשה) ותכנית זו מחזירה הייעוד לדרך בהתאם לתכנית 3774.
- ג – השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- ד – תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

**4.4 שטח פרטי פתוח**

4.3.1 שימושים:

- א. חקלאות, גינון, יעור וחורשות.
- ב. תותר בניית חניה תת קרקעית שתשמש תא שטח 1.

4.3.2 הוראות:

- א- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הינו שטח פרטי פתוח.
- ב- גג החניון יקורה באדמת גן בעומק שלא יפחת מ-60 ס"מ בהתאם להנחיות מהנדס העיר במגמה לאפשר פיתוח, גינון, נטיעת עצים בוגרים ומעבר תשתיות לעת הוצאת היתר בנייה.
- ג- ראה סעיף 4.1 - תנאים למתן היתר בניה.
- ד- ראה סעיף 6.6 - עצים בוגרים.

**4.4 שטח פתוח ומתקנים הנדסיים**

4.4.1 שימושים:

- א- תחנת טרנספורמציה.

4.4.2 הוראות:

- א- קווי בניין כמסומן בתשריט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים ** (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד								
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת											
									שירות	עיקרי	שירות				עיקרי							
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	2	8	29.55	על	45%	20	29	435	6611	2845	0	556	3210	1521	1	מגורים ד'	
									ת	80%												
													149	696	696				466	101	פתוח פרטי	
													61	25	0	0	0	25	41	102	מתקן הנדסי	
בהתאם למסומן בתשריט																						
בהתאם למסומן בתשריט																						

שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. לרבות שטחי אחסנה ושטחים למרחבים מוגנים.

\* גובה המבנה יחשב ממפלס ה 0.00 מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר טכני.

\*\* אחוזי בניה מירבי מעל הקרקע הינם 250% שטחים מירביים ( שאינם כוללים שטחי חניה ואחסנה תת קרקעיים).

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 שימור וניצול מי נגר עילי:

- א. בשטח החלקה יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
- ב. השטחים חדרי המים יהיו מגונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכד').

### 6.2 חלוקה ורישום:

- א. החלוקה תהיא בהתאם לטבלת תאי שטח שבסעיף 3.2 לעיל.
- ב. 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.
- ג. 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.

### 6.3 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.

### 6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

### 6.5 עתיקות

- תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.
- על פי חוק העתיקות, תש"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלה הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.6 עצים בוגרים:

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאשר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים.
- ג. עצים להעתקה באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. תוגש סקר העצים מעודכן כתנאי למתן היתר בניה.

### 6.7 גדר, מבנה להריסה.

- ה גדרות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

### 6.8 הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות.

- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לדרך זמנית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי למתן טופס אכלוס	השלמת ביצוע בפועל של דרך גישה לחלקה 49 לשביעת רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-10 שנים.



8. חתימות

תאריך:	חתימות	שם: עיריית ירושלים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		שם רשות מקומית: ירושלים	
תאריך:	חשבונית	שם: אברהים חגי יחיא	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 100379	אדריכל 100379	תאגיד: אברהים חגי יחיא אדריכל ומתכנן ערים	