חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0141283

מבנה מגורים ברחוב מסילת ישרים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
התכנית המוצעת משתרעת על שטח של 0.447 דונם ברח' מסילת ישרים בירושלים, בשטח קיימים מס' קירות, חלקם מיועדים לשימור וחלקם להריסה בתכנית זו.
מוצעת בניית מבנה מגורים בן 3 קומות וגג רעפים עם 4 שיפועים בחלק הפונה כלפי סמטת משכנות, ובן 5 קומות וקומת גלריה בחלק הפונה כלפי רחוב מסילת ישרים. כן ייבנו 3 קומות תת"ק לחניה ומחסנים כמפורט בנספח הבינוי.
במבנה 12 יח"ד וקומה מסחרית חלקית בקומת הכניסה וקומת גלריה מסחרית בחזית הפונה לרחוב מסילת ישרים.
לצורך הרחבת השביל המחבר בין רח' מסילת ישרים לבין רח' סוכת שלום וכדי לייצר רצף בין המגרשים המיועדים למגורים, התכנית מציעה שינוי ייעוד השביל החוצץ בין חלקות המגורים (שביל ללא מוצא) בהיקף של 17 מ"ר לייעוד מגורים, ובמקביל הרחבת השביל המחבר בין רח' מסילת ישרים לבין רח' סוכת שלום על חשבון חלקת המגורים בהיקף דומה.
החניה תהיה בחלקה בחניון תת קרקעי ובחלקה בתחום החלקה הסמוכה הכוללת עודף של חניות מעבר לתקן הדרוש. מתוכנן חיבור תת קרקעי בין המבנה המוצע לחניה התת קרקעית הקיימת.

רקע תכנוני לתכנית:
בשטח קיימת תכנית מאושרת מס' 3831 המייעדת את השטח לאזור מגורים מיוחד.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:
בשטח התכנית קיימים קירות לשימור וקירות להריסה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע:
מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית**	מבנה מגורים ברחוב מסילת ישרים
		מספר התכנית	101-0141283
1.2	**שטח התכנית**		0.447 דונם
1.3	**מהדורות**	**שלב**	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית**	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220449
קואורדינאטה Y	632204

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת סוכת שלום, השטח נמצא ממערב לרח' מסילת ישרים, ממזרח לסוכת שלום, מדרום לשצ"פ ומצפון ובצמוד למבנה קיים.

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	מסילת ישרים		

שכונה סוכת שלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30048	לא מוסדר	חלק	49-50, 52, 54-55, 58	148-149

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3831	49 - 50, 52, 54 - 55, 58

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
3831 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3831.	3990	2653	02/04/1992
4765 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4765 ממשיכות לחול.	4460	574	28/11/1996
5166/ ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022/ א ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ארי כהן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:250		27/01/2016	ארי כהן	27/01/2016	מחייב לעניין קווי בניין, גובה מבנה מרבי, מס' קומות, מיקום השטח למסחר ומשרדים ושימור.	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1:250	1	01/03/2016	יורם אלישיב	02/03/2016	מחייב לנושא חלוקה ורישום	לא
חניה	מנחה	1:250	1	18/01/2016	אייל קראוס	18/01/2016	נספח חניה כולל טבלת מאזן חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		18/01/2016	יורם אלישיב	18/01/2016	תשריט יעודי קרקע מאושרים	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הרב	פרטי	דוד פישר		חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ	ירושלים	מסילת ישרים	17	02-5376575	02-5375145	rabbidfischer@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד פישר		חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ	ירושלים	מסילת ישרים	17	02-5376575	02-5375145	rabbidfischer@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	קובי סדן		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297860	02-6296714	
בעלים	דוד פישר		חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ	ירושלים	מסילת ישרים	17	02-5376575	02-5375145	rabbidfischer@gmail.com

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	ארי כהן	39839		ירושלים	מסילת ישרים		02-6797744	02-6796640	mic@mic-arc.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003 -		ירושלים	(1)		02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת : גבעת שאול.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה למגורים ושטחים נלווים לבניית 12 יח"ד חדשות, ומסחר בקומה חלקית במפלס הכניסה ובקומת גלריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי אזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' ולשביל.
- שינוי שביל לאזור מגורים ג'.

ב. קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים ג' ולשביל.

ג. קביעת קווי בנין מירבייים.

ד.קביעת גובה הבינוי לשלוש קומות וגג רעפים בחלק הפונה כלפי סמטת משכנות, וחמש קומות וקומת גלריה בחלק הפונה כלפי רחוב מסילת ישרים. בנוסף יבנו 3 קומות תת"ק לחניה ומחסנים.

ה. קביעת שטחי הבניה: סה"כ 1,978 מ"ר עבור שימושי מגורים מסחר ומשרדים לפי ההתפלגות הבאה: עבור שימושי מגורים: 676 מ"ר עיקרי, 1,128 מ"ר שירות, 109 מ"ר מרפסות מקורות. עבור שימושי מסחר ומשרדים בקומת הקרקע וקומת גלריה: 101 מ"ר עיקרי, 73 מ"ר שירות.

ו. קביעת מס' יח"ד מירבי ל- 12.

ז. הרחבת השביל המחבר בין רח' מסילת ישרים לבין רח' סוכת שלום.

ח. קביעת הוראות בדבר קירות לשימור.

ט. קביעת הוראות בדבר קירות להריסה.

י. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.

יא. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה בהסכמה.

יב. קביעת הוראות בגין שלביות ביצוע.

יג. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית.

יד. קביעת הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.447

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+11	11		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7	+5	12		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	676	+109	785		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+50.5	50.5		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+50.5	50.5		

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	3
מגורים ג'	1
שביל	2

סימון בתשריט	*יעוד*	*תאי שטח כפופים*
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26	5.82
מגורים מיוחד	404	90.38
מעבר ציבורי להולכי רגל	17	3.80
סה"כ	**447**	**100**

מצב מוצע

יעוד	*מ"ר מחושב*	*אחוזים מחושב*
דרך מאושרת	22.95	5.13
מגורים ג'	407.3	91.09
שביל	16.91	3.78

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	447.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

מגורים, מסחר ומשרדים כמפורט בנספח הבינוי.

4.1.2 הוראות

א **עיצוב אדריכלי**

1. תוספת הבניה בתא השטח תבוצע ע"פ העקרונות המצויינים בנספח הבינוי.
2. בתא שטח 001 יבנה בחלק הפונה כלפי סמטת משכנות בניין בן 3 קומות וגג רעפים עם 4 שיפועים מעל מפלס 811.4, ובחלק הפונה כלפי רחוב מסילת ישרים בניין בן 5 קומות וקומת גלריה (בקומת קרקע מסחרית) מעל מפלס 811.4. כן תיבנה קומת מחסנים מתחת לקומות העיקריות כמפורט בנספח הבינוי. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים.
3. בקומת הכניסה בלבד ובקומת הגלריה בחזית הפונה לרח' מסילת ישרים יותר שימוש למסחר/ משרדים.
4. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, יותרו מרפסות מעל רחוב מסילת ישרים בעומק שלא יעלה על 1.5 מ'. יותרו מרפסות מעל השביל המחבר בין רח' מסילת ישרים לבין רח' סוכת שלום.
5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ.
6. תכסית הבינוי במגרש בתא שטח 1 הינה 100%. לעת מתן היתר בנייה ייקבע פתרון לניצול מיטבי של מי הנגר העילי או לחילופין העברתו למערכת הניקוז המקומית. הכל ע"פ סעיף 24 (גמישות להוראות להעשרת מי תהום בתכנית מפורטת) בתמ"א 34ב 4 לאיגום והחדרה.
7. תחילת שיפוע גג הרעפים של אגף המגורים הפונה לרח' משכנות יהא בגובה 9 מ' מגובה מפלס הרחוב לכל היותר.

ב **מסחר**

1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.

ג **חניה**

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
2. החניה הנדרשת תהיה בחלקה בחניון תת"ק ובחלקה בתחום המבנה הסמוך, מגיש התכנית יציג הסכם מחייב כתנאי למתן היתר בניה.
3. הכניסה לחניה התת"ק תהא דרך המבנה הסמוך (בחלקה 53 בגוש 30048).
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום זיקת מעבר במגרש הסמוך לצורך הגעה לחניון.

ד **שימור**

1. לא תותר הריסת החזיתות לשימור המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי.
2. לא יותר שינוי בצורה החיצונית של החזיתות המיועדות לשימור למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיה האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בה לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
3. תותר תוספת בניה לחזיתות אלה ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

4.1	מגורים ג'
	4. תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות לשימורה של החזית, ליצובה ולבנית קומות המבנה החדש, הן העיליות והן התת-קרקעית. עבודות אלה יכול שיכללו פרוק והרכבה מחדש של קטעי קיר באופן הנאמן לצורתה המקורית של החזית.
ה	**הריסות ופינויים** הקירות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון ע"י בעל הזכויות בשטח.
ו	**תנאים למתן היתרי בניה** 1. הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול: תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב,מים. תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בניינים, מפלסי דרכים וחנייה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים ולשטחים הפרטיים הפתוחים, רחבות כבוי אש, שבילים להולכי רגל והתחברות מהשכונה לרחוב הרצל ולהיפך, לרבות גישה רגלית לשטח המיועד למבני ציבור. 2. תנאי מתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח. 4. תנאי למתן היתר בניה וחפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבנין המוצע למערכת הביוב העירונית הקיימת ברחוב מסילת ישרים. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבנין המוצע למערכת המים העירונית תוך קבלת אישור ממחלקת המים על תכניות האינסטלציה. מיקום חיבורי המים וקביעת חיבורי המים וקביעת הצורך בהקטנת והגברת הלחץ. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות. 8. תנאי למתן היתר בניה למבנה בתא שטח 001, יהא הגשת נספח פיתוח לתא שטח 002 לאישור מחלקת שפ"ע בעירית ירושלים. נספח הפיתוח יכלול מפלסי פיתוח, קירות תומכים, סימון נטיעות וצמחיה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לנקיטת האמצעים לשמירה ולצמצום מפגעים במהלך עבודות הבניה. 10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מקומות חניה נוספים על פי התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. 11. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת האזהרה בטאבו לגבי החניות. 12. תנאי למתן היתר בניה הינו נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפע. 13. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום זיקת מעבר במגרש הסמוך לצורך הגעה לחניון. 14.תנאי להיתר בניה תהא בדיקה ע"י גורמי הרישוי בעיריית י-ם כי פיתרונות האוורור ביח"ד הינם הולמים. 15. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ הסמוך (חלקה 59 בגוש 30048). תכנית הפיתוח תכלול גינת משחקים, הנחיות לנטיעת עצים בוגרים ולריהוט רחוב והכל בתאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים. 16. תנאי למתן היתר יהיה הבטחת יציבות הבניינים הסמוכים בעת ביצוע העבודות.

4.1	מגורים ג'
	17. תנאי למתן היתר יהיה קביעת הנחיות למניעת מטרדים בעת העבודות בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ואישורה. 18. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום זיקת הנאה בתחום החניון של המגרש הסמוך לטובת מעבר לחניון של התכנית המוצעת.
ז	**תנאים למתן היתרי איכלוס** 1. תנאי לאיכלוס המבנה בתא שטח 001 יהא השלמת ביצוע הפיתוח של תא שטח 002. 2. פיתוח בפועל של השצ"פ בהתאם לתכניות הפיתוח ולשביעות רצונה של מח' שפ"ע בעיריית י-ם.
ח	**סטיה ניכרת** 1. גובה הבניה המירבי כמפורט בטבלה 5 ועומק נסיגות הקומות כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. קווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 3. מספר הקומות המרבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 4. הוראות השימור הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. שלביות הביצוע כמופיע בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 6. מס' יח"ד המירבי הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ט	**חשמל** 1. מקור אנרגיה לתפעול המערכות השונות, למעט גנראטור חרום תקני, יהיה באמצעות חשמל ו/או גז בלבד. 2. יותר שימוש באנרגיה מתחדשת באישור המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר. השטחים שידרשו לשם כיסוי והתקנת תאים פוטוולטיים (PV) לא ייחשבו במניין השטחים העיקריים. 3. חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ומוגנים במלואם, על מנת לאפשר שהות אנשים בסביבה. זאת בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה כתנאי להיתר בניה.
י	**תקשורת** מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
יא	**קולטי שמש על הגג** 1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	**שימושים**
	כל השימושים המותרים לפי התכנית 4765.
4.2.2	**הוראות**
א	**דרכים** 1. הוראות תכנית 4765 ממשיכות לחול. 2. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות כמפורט בסעיף 4.1.2 תת סעיף ז'(4).

4.3	שביל
4.3.1	**שימושים**
	א. מעברים ושבילי הליכה. ב. גינון ג. תאורה. ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.
4.3.2	**הוראות**
א	**הוראות פיתוח** 1. הרחבת השביל בין רחוב מסילת ישרים לרחוב סוכת שלום תיעשה בהתאם למפלסי השביל הקיים ובתיאום עם עיריית ירושלים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים ג'	מגורים ג'	1	1	404	630	499	46	629	1804	447	100	12	29.7	(1)	3	(3) 109
מגורים ג'	מסחר ומשרדים	1	1	404	101	13	0	60	174	43	29	0	0	(4)	3	0

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:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבניין בין רח' מסילת ישרים לרח' סוכת שלום יהיה 17 מ' כלפי רום מסילת ישרים. גובה מירבי זה הינו של תקרה עליונה. מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, חדר מדרגות וחדר מכונות למעלית. גובה מירבי זה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה (שהוא 811.40).

גובה בניין זה כלפי רח' סוכת שלום יהא 11 מטר ממפלס 0.00 שהוא גובה אבסולוטי 811.40+.

גובה הבניין בין רח' סוכת שלום לרח' משכנות יהיה 10.1 מטר, גובה מרבי זה הינו גובה מדלפות הגג, מעל גובה זה תותר הקמת גג רעפים בעל 4 שיפועים (ללא שימוש בחלל הגג), רום גג הרעפים לא יעלה על 13.5 מטר מעל מפלס 0.00 (גובה אבסולוטי 811.40+)..

(2) הבניין בין רח' מסילת ישרים ורח' סוכת שלום יהיה בן 5 קומות. הבניין בין רח' סוכת שלום ורח' משכנות יהיה בן 3 קומות וגג רעפים בהתאם לנספח הבינוי.

(3) השטחים המצויינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה.מרפסות גג לא מקורות לא יבוא במניין השטחים..

(4) ראה הערה מס' 1 - 'הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע'.

(5) ראה הערה מס' 2 - 'הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע'.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. 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.
3. 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.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה וחומרי חציבה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	מתן היתר בניה	תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ הסמוך (חלקה 59 בגוש 30048). תכנית הפיתוח תכלול גינת משחקים, הנחיות לנטיעת עצים בוגרים ולריהוט רחוב והכל בתאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים.
3	מתן טופס איכלוס (טופס 4)	1. ביצוע בפועל של עבודות השימור לשביעות רצונה של מחלקת השימור של עיריית ירושלים. 2. פיתוח בפועל של השצ"פ בחלקה 59 גוש 30048 בהתאם לתכנית הפיתוח ולשביעת רצונה של מחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יפקע בתוך חמש שנים מיום אישורה, ככל שלא יוצא היתר בנייה מכוחה.

8. חתימות

מגיש התכנית	**שם:** דוד פישר	**סוג:**	**תאריך:**
	שם ומספר תאגיד: חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ 513660902		**חתימה:**
יזם	**שם:** דוד פישר	**סוג:**	**תאריך:**
	שם ומספר תאגיד: חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ 513660902		**חתימה:**
בעל עניין בקרקע	**שם:** קובי סדן	**סוג:** בבעלות רשות מקומית	**תאריך:**
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 0		**חתימה:**
בעל עניין בקרקע	**שם:** דוד פישר	**סוג:** בעלים	**תאריך:**
	שם ומספר תאגיד: חברת גוש 30048 חלקה 53 בע"מ 513660902		**חתימה:**
עורך התכנית	**שם:** ארי כהן	**סוג:** עורך ראשי	**תאריך:**
	שם ומספר תאגיד:		**חתימה:**