

14618

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0145672

בניית בנין חדש למגורים ומסחר ברחוב כנפי נשרים 18

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
שלם
17

מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
27 יוני 2016
ד"ר קצב

מילי
בנין נשרים

דברי הסבר לתכנית

הקמת בניין חדש למגורים בשילוב מסחר ודיור לאוכלוסיות מיוחדות בקומת הקרקע, על רחוב כנפי נשרים בשכונת גבעת שאול.

בבניין מתוכננות 5 קומות על-קרקעיות וקומת חניה תת קרקעית ומחסנים.

כמו"כ ישנה במגרש הפקעת שטח לטובת דרך - ההפקעה בוצעה כבר בתב"ע קודמת - 4505 אך לא הוסדרה.

החלקה מהווה חלק מרצועה של 4 חלקות שיעודן מגורים 2, במקום אושר היתר לשימוש חורג לצרכי מסחר וכן שאר החלקות ברצועה משמשות למסחר ומצבן כרגע מוזנח ולא אסתטי. הבניינים בחלקה זו ובחלקות הסמוכות הינם בבניה קלה.

הגישה לחניה בחלקה זו תבוצע באמצעות מעבר תת קרקעי בזיקת הנאה מחלקה 104 הסמוכה- התחברות לזיקת הנאה המאושרת בתב"ע 13295- כמסומן בנספח הבינוי, זיקת הנאה זו תשרת אף את חלקה 48 ותאפשר מעבר תת קרקעי דרך החלקה המתוכננת כמסומן במסמכי התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

בניית בנין חדש למגורים ומסחר ברחוב כנפי נשרים 18

ומספר התכנית

101-0145672

מספר התכנית

1.2

שטח התכנית

0.689 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

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218130

קואורדינאטה Y 632792

1.5.2 תיאור מקום רחוב כנפי נשרים 18, גבעת שאול, ירושלים
גוש 30260 חלקה 36

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	כנפי נשרים	18	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30260	מוסדר	חלק	36	188

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/11/2011	459	6316	תכנית זו משנה ומוסיפה לתכנית 13295 לעניין זיקת ההנאה לרכב בלבד.	שינוי	13295 ✓
15/09/1985	3345	3248	תכנית זו מבטלת את ההוראות שבתכנית 1726 בתחומה.	ביטול	1726 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב, הורות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את ההוראות שבתכנית 62.	ביטול	62 ✓
03/08/2014	7232	6851	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9700. הוראות תכנית 9700 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	9700 ✓
28/10/1993	220	4153	תכנית זו מבטלת את ההוראות שבתכנית 4505 שבתחומה.	ביטול	4505 / בת ✓

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				ג'יקומו די פורטו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ג'יקומו די פורטו		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1:100		17/03/2016	צבי רוזנבלום	17/03/2016	מחייב לעניין גובה הקומות, קווי הבנין ומס' הקומות וזיקת ההנאה.	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		18/03/2015	צבי רוזנבלום	26/03/2015		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
	פרטי	חנה מהגר			ירושלים	פרימו לוי	5	02-5661750		hanar172@gmail.com
	פרטי	זמירה רפאל			ירושלים	דן	16	02-6738449	02-6738449	zmirarephael@walla.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	חנה מהגר			ירושלים	פרימו לוי	5	02-5661750		hanar172@gmail.com
בעלים	זמירה רפאל			ירושלים	דן	16	02-6738449	02-6738449	zmirarephael@walla.com
בעלים			עתידן בע"מ	רמת גן	(1)		050-7222022		eb0507222022@gmail.com
בעלים			קזוארינה פיננס אינק	ירושלים	(2)		050-7222022		eb0507222022@gmail.com

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 35.

(2) כתובת: חברה זרה.

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	גייקומו די פורטו	86516		ירושלים	אגריפס	8	02-6222832	02-6222832	Rozenblum4@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
עורך משנה	הנדסאי	צבי רוזנבלום	19218		ירושלים	אגריפס	8	02-6222790	02-6222832	Rozenblum4@gmail.com

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

הקמת בניין חדש למגורים ומסחר ברחוב כנפי נשרים 18.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 ודרך מאושרת לאזור מעורב למגורים ומסחר ומבני ציבור ודרך.
- ב. קביעת בינוי ל-11 יח"ד, אחת מהן דירה לאוכלוסיות מיוחדות, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת מספר קומות מירבי ל-5 קומות מעל פני הקרקע, קומת חניה ומחסנים תת קרקעית.
- ד. קביעת שטחי בניה בהיקף של 344.15 מ"ר למסחר ו-1343.59 מ"ר למגורים. וכן בנוסף 6 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות מקורות.
- ה. קביעת שימושים לחזית מסחרית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ז. קביעת הוראות בדבר קווי בנין.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ט. קביעת הוראות בגין הריסה.
- י. קביעת הוראות בגין זיקת מעבר לחלקות 36 ו-48 מחלקה 104 וכן מעבר בחלקה 36 לחלקה 48 עבור חניה תת קרקעית.
- יא. קביעת הפרשה לדיור ציבורי בשטח שלא יפחת מ 60 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.689	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר) <td>מ"ר <td></td> <td>+50.22</td> </td>	מ"ר <td></td> <td>+50.22</td>		+50.22
מגורים (מ"ר) <td>מ"ר <td>270.26</td> <td>+363.94</td> </td>	מ"ר <td>270.26</td> <td>+363.94</td>	270.26	+363.94
מסחר (מ"ר) <td>מ"ר <td></td> <td>+344.15</td> </td>	מ"ר <td></td> <td>+344.15</td>		+344.15

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

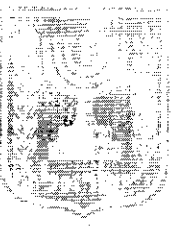
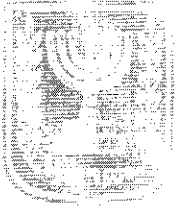
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים ד'	3
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	3
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחתית קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	82.21	11.92
מגורים 2	555.21	80.49
מגורים ד'	52.34	7.59
סה"כ	689.76	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.92	82.21	דרך מאושרת
7.59	52.34	מגורים ד'
80.49	555.21	מגורים מסחר ומבניים ומוסדות ציבור
100	689.76	סה"כ



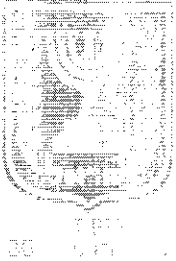
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	זיקת הנאה למעבר רכב לחניה תת קרקעית בחלקות 36 ו-48
4.1.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>תוסדר זיקת הנאה מתא שטח 3 לחלקות 36 ו-48 עבור מעבר רכב תת קרקעי. זאת בנוסף לאמור בתכנית 13295.</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס יהיה רישום זיקות ההנאה הקבועות בתכנית והמסומנות בתשריט בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>מיקום וצורת המעבר הסופיים יקבעו בעת מתן היתר אכלוס ובלבד שישמר מעבר לכלי רכב כך שחלקות אלו תשורתנה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית מרפסות מעל תחום הדרך כמפורט בנספח הבינוי.</p>
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. מבנה ציבור</p> <p>4. זיקת הנאה למעבר רכב</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר בניית בניין חדש בן 5 קומות למגורים ומסחר וכן קומה תת קרקעית.</p> <p>ב. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות תוקמנה בהינף אחד.</p>

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. כל סטיה מהוראות אלו (מרפסות) תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. תובטח גישה של הדיירים אל הגג לשם תחזוקת המערכות הטכניות.</p>
ג	<p>חניה 1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . 2. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו בתחום המגרש, תא שטח מספר 1 בלבד. 3. תנאי לקבלת טופס 4 לבינוי החדש יהיה הסדרת מתקני החניה המוצעים בנספת התנועה.</p>
ד	<p>הפקעות לצרכי ציבור בשטח המסומן בנספח בנספח הבינוי באות א' המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ-62 מ"ר, דירה זו תכלול חצר צמודה בשטח של כ- 16 מ"ר במיקום המסומן בנספח הבינוי. יותר שימוש לדיוור לאוכלוסיות מיוחדות בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת 1. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת . 2. ייעוד המסחר כמסחר רציף לאורך רחוב כנפי נשרים הינו מחייב, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. 3. מפלסי הכניסות לקומת המסחר יהיו זהים למפלס המדרכה הסמוכה, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. 4. מפלסי פיתוח החצרות לא יעלו על 1 מ' ממפלס פיתוח המגרש הסמוך, סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי 3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו ברוח מיטב מסורת הבניה של הבניין הקיים והאזור.</p>

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבנין ופרטי הגמר עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בניה טיפוסיים וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. 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 (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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין. ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם. ה. אישור אגף תברואה להיתר הבניה. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. ו. הג"א - תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. ז. כתנאי לקבלת היתר תתואם נטיעת עצים בוגרים בחלקה עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע. ח. 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 הקרקע של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. ט. תנאי למתן היתר יהא הכנת "תכנית צל" לחלקות המצרניות, אשר תכלול אפשרות להתחברות של המבנה נשוא ההיתר לבינוי בחלקות הסמוכות, וכן מילוי דרישות מהנדס העיר לעניין זה, והכל על מנת להבטיח יצירת חזית אחידה ורציפה לרח' כנפי נשרים לאורך כל הבינוי העתידי במתחם זה.</p>

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב תוסדר זיקת הנאה מחלקה 36 לחלקה 48 עבור מעבר רכב תת קרקעי . תנאי למתן היתר אכלוס יהיה רישום זיקות ההנאה הקבועות בתכנית והמסומנות בתשריט בלשכת רישום המקרקעין. מיקום וצורת המעבר הסופיים יקבעו בעת מתן היתר אכלוס ובלבד שישמר מעבר לחניה לחלקה 48.</p>
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>יאופשר חיבור כבלי חשמל לצרכי הרכבת הקלה (חשמולת / catenary)</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שדות	עיקרי	שדות	עיקרי					
											82.21	דרך מאושרת	דרך מאושרת			
							92	511.08			555.21	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
							11.16	61.99		11.77	50.22	555.21	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
		1	5	17.46 (1)	18.01	10	55.65	150	832.51		204.31	628.2	555.21	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
								62	344.15		0	344.15	555.21	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מקלט. מרחב מוגן (%)	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי		
0				דרך מאושרת	דרך מאושרת
0				חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0				מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
6	115.95 מ"ר			מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0				מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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 בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחי מרתבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה רצפת הגג - 821.41=+17.46, מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני בגובה 1.05 מ' וחדר טכני.

6. הוראות נוספות .6

<p>6.1 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	<p>6.4</p>

7. ביצוע התכנית .7

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>התנייה</p> <p>הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</p>	<p>תאור שלב</p> <p>שלב ביצוע</p>	<p>מספר שלב</p> <p>0</p>
<p>הגשת בקשה להיתר בניה עבור דירה ציבורית בקומת הקרקע עבור אוכלוסיות מיוחדות בשטח של 62 מ"ר והחצר הצמודה לה בשטח של 16 מ"ר מינימום עפ"י נספח הבינוי, כחלק מבקשת היתר הבניה בבנין, להנחת דעת מח' מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית</p>	<p>1</p>
<p>1. הגשת בקשה לטופס איכלוס עבור הדירה הציבורית והחצר הצמודה לה כחלק מהבקשה לטופס אכלוס בבנין להנחת דעת מח' מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. מסירת השטח המיועד להפקעה לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>	<p>תנאים למתן טופס 4</p>	<p>2</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חנה מהגר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 23/3/16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: זמירה רפאל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 23/3/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חנה מהגר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 23/3/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: זמירה רפאל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 23/3/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: עתידין בע"מ 511225492	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: קזוארינה פיננס אינק 1379167	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: ג'יקומו די פורטו שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 23/3/16 חתימה: ג'יקומו די פורטו