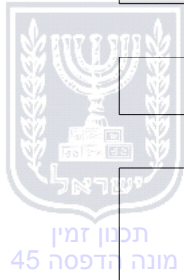


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0130252

שינוי יעוד משטח למוסד לאזור מגורים ג', ראס אל עמוד.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/09/2016

לאשר את התוכנית

03/10/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה :

1- שינוי יעודי הקרקע מאזור למוסד לאזור מגורים ג' למען הקמת פרויקט מגורים בן 84 יח"ד , הפרשת שטח ציבורי פתוח, והסדרת דרך גישה .

2- תכנית זו משנה את תכנית מספר 2668 המיעדת את הקרקע לאזור למוסד.

3- לא קיימת בניה בשטח .

4- הבעלים בקרקע הם : נזירי בית אבות הזקנים הידוע בשם בנות ג"ב הכאבים. מגיש התכנית הוא האב וויליאם שומלי מורשה חתימה של הפטריארכיה הלטינית בירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד משטח למוסד לאזור מגורים ג', ראס אל עמוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0130252

שטח התכנית 1.2
10.300 דונם

סיווג התכנית 1.4
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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223850
	קואורדינאטה Y	630300
1.5.2 תיאור מקום	ראס אל-עמוד.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ראס אל-עמוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לא מוסדר	חלק		2, 4-8, 999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



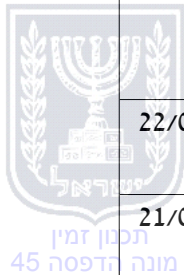
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/01/1998	1600	4610	תכנית זו מבטלת את ההוראות בתכנית 2668.	החלפה	2668
21/01/2010	1593	6052	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את ההוראות בתכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סימון קובה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סימון קובה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים-: מספר קומות, וגובה בנייה.	20/12/2016	סימון קובה	18/12/2016	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים-: מספר קומות, וגובה בנייה.	18/12/2016	סימון קובה	18/12/2016	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח דרכים .	13/09/2017	אייל קראוס	10/08/2017	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים.	01/12/2016	סימון קובה	23/11/2016		1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		23/11/2016	האני עומרי	21/11/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297678		grofer@jeru salem.muni. il
	פרטי	וויליאם שומלי			ירושלים	ראס אל עמוד (2)		02-6288036	02-6288036	ws@latinpa t.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) הערה: בעלי העניין בקרקע הם: נזירי בית אבות הזקנים הידוע בשם בנות ג"ב הכאבים. האב וויליאם שומלי הוא מורשה חתימה של הפטריארכיה הלטינת בירושלים והוא נושא דרכון ווטיקן מס': PS: 0000228, כתובת: ראס אל עמוד, כתובת: ראס אל עמוד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וויליאם שומלי			ירושלים	ראס אל עמוד		02-6288036	02-6288036	ws@latinpat.org

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	נזירי בית אבות הזקנים בנות ג"ב הכאבים			ירושלים	ראס אל עמוד) (1		02-6288036	02-6288036	ws@latinpat.org

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הרשום הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של הרשומים לעיל בקרקע הכלולה בתחום התכנית.
(1) כתובת: ראס אל עמוד.

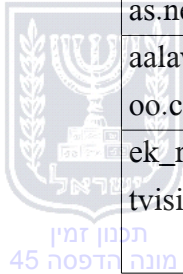
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סימון קובה	81488		ירושלים	אל אצפהאני (1)	17	02-6288036	02-6288036	simon@koubas.net
	מודד	האני עומרי	1180		ירושלים	(2)		02-6276585	02-6260421	aalawzi@yahoo.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"ם	ירושלים	(3)		02-5328814	02-5400433	ek_roads@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' אל אצפהאני 17.

(2) כתובת: שועפאט.

(3) כתובת: הר חוצבים.



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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

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 מתחם מגורים חדש הכולל 84 יח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מאזור למוסד לאזור מגורים ג', ל-שטח ציבורי פתוח, לדרך, ולמתקן הנדסי.
- קביעת הוראות בינוי .
 - קביעת שימושים מותרים.
 - קביעת קווי בניין-.
 - קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 18,715 מ"ר .
 - קביעת מס' יח"ד ל- 84.
 - קביעת מס' קומות ל- 4 קומות מעל הקרקע בכל חתך .
 - קביעת קומות תת-קרקעיות עבור חניה .
 - קביעת תנאים למתן היתרי בנייה , ותנאים למתן היתר אכלוס .
 - קביעת הוראות לפיתוח השטח .
 - קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים .
 - קביעת שלביות ביצוע .
 - קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		10.3	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+60
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+84
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+8,988
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	
הערכה במימוש של 50% עבור גן ילדים.		מפורט	מתארי
		60	
		84	
הקרקע מיועדת כשטח למוסד לפי תכנית 2668		8,988	

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	4
דרך מוצעת	2
מגורים ג'	1
מתקנים הנדסיים	5
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	5
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	דרך מוצעת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה	0	0
דרך מאושרת	1,617	15.70
שטח למוסד	8,683	84.30

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	10,300	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,616.91	15.70
דרך מוצעת	1,320.59	12.82
מגורים ג'	5,208.83	50.57
מתקנים הנדסיים	53.74	0.52
שטח ציבורי פתוח	2,099.66	20.39
סה"כ	10,299.73	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים . כיתת גן ילדים .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א- זכויות הבניה והוראות הבניוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>ב- גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ממפלס הפיתוח.</p> <p>ג- בין הבניינים ישמר מרחק שלא יפחת מ-6 מ' .</p> <p>ד- מרפסות :</p> <p>1. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת , לא מקורה .</p> <p>2. תיאסר המרת שטחים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>3. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת " סגירת מרפסות " . במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך .</p> <p>5. כל סטיה מהוראות לעניין מרפסות תחשב כסטיה ניכרת .</p>
ב	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת-קרקעית במלואה .</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p>
ד	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א- גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב- 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.</p> <p>ג- מספר הקומות המירבי לבניינים כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב-2002.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>ד- המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6מ' הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב-2002.</p> <p>ה- גובה קירות התמך לא יעלה על 3מ' ממפלס הפיתוח . הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב-2002.</p> <p>ו- כל סטיה מהוראות הבינוי עבור מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>תותר בנייה בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום מעל הקרקע ובנקודה שתי קווים בצבע אדום מתחת לקרקע.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>שרותי כבאות</p> <p>1- יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה .</p> <p>2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו .</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. פיתוח בפועל של כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו .</p> <p>ב. השלמת ביצוע פתרון ביוב .</p> <p>ג. ביצוע מיתון שיפוע בצומת שבמזרח התכנית.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת בניינים, מפלסי בינוי פיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות של מסתורי כביסה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>3. 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא אישור מורשה נגישות מתו"ס ושרות לפרוייקט .</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לצורך קביעת סידורי כבאות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הכנת סקר עצים עדכני , במסגרתו יבחן הצורך בנטיעת עצים ביגרים חלופיים בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים .</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה קיומו של פתרון ביוב שאושר על פי כל דין .</p> <p>8. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה לדרך כולל מיתון שיפוע הדרך המצויין בנספח התנועה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו 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, חלוקים, וכד').</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מתקנים הנדסיים , חדר חשמל .</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>חשמל</p> <p>השטח המסומן בתשריט בצבע סגול מיועד למתקנים הנדסיים. בשטח זה יוקם חדר שנאים בתאום עם חברת החשמל האחראית על אספקת חשמל לאזור בתאום עם מהנדס העיר .</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מתקני משחקים , נטיעות וגינון , שבילי הליכה, ופיתוח שטח.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטח המסומן במסמכי התכנית כשטח ציבורי פתוח מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת ההפקעה להלן סעיף 6.</p> <p>השטח הצבוע בצבע ירוק ישאר פתוח ונגיש לציבור הרחב.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים

	4.4	דרך מאושרת
		דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
	4.4.2	הוראות
	א	הוראות פיתוח
		לא תותר בתחום המדרכה התקנת מתקנים העלולים להפריע למעבר חופשי של הולכי הרגל. בכל מקרה תשאר רצועת מעבר רציפה להולכי רגל בתחום המדרכה ברוחב שלא יקטן מ 1.3 מטר. ברצועה זו לא יוקמו מתקני תשתית, ריהוט רחוב או גינון.
		תכנון הדרכים והסדרי התנועה יעשה תוך מיתון שיפוע לכיוון הצומת על מנת לאפשר כניסה בטוחה לצומת.
		בעת הסדרת הרחוב לפי תכנית זו, יתוכננו ויבוצעו הסדרי סלילה ופיתוח המתחשבים בשיפוע האורכי החריג, לצורך מניעת בעיות בטיחות הנובעות משיפועים אלו.
	ב	הפקעות ו/או רישום
		השטח המסומן במסמכי התכנית ביעוד דרך מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת ההפקעה להלן סעיף 6.
	ג	הריסות ופינויים
		חלקי הבינוי וחלקי הגדרות המסומנים בתוואי הדרך בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר לסלילת הדרך יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה.
	4.5	דרך מוצעת
	4.5.1	שימושים
		דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
	4.5.2	הוראות
	א	דרכים
		תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט .
		השטח המסומן במסמכי התכנית ביעוד דרך מוצעת מיועד להפקעה ותחול עליו הוראת ההפקעה להלן סעיף 6.
	ב	הוראות פיתוח
		לא תותר בתחום המדרכה התקנת מתקנים העלולים להפריע למעבר חופשי של הולכי הרגל. בכל מקרה תשאר רצועת מעבר רציפה להולכי רגל בתחום המדרכה ברוחב שלא יקטן מ 1.3 מטר. ברצועה זו לא יוקמו מתקני תשתית, ריהוט רחוב או גינון.
		בעת הסדרת הרחוב לפי תכנית זו, יתוכננו ויבוצעו הסדרי סלילה ופיתוח המתחשבים בשיפוע האורכי החריג, לצורך מניעת בעיות בטיחות הנובעות משיפועים אלו.
	ג	הריסות ופינויים
		חלקי הבינוי וחלקי הגדרות המסומנים בתוואי הדרך בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר לסלילת הדרך יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה.

דרך מוצעת	4.5



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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)	תאי שטח	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות					שרות
אחורי צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(6)	(6)	4	(5) 4	12.48 (4)	16.12	84	319.62 (2)	16649	7273	1128	(1) 8248	5209	1	מגורים ג'
0	0		1	3.5			100	54			54	54	5	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
800 (7)	(6)	1	מגורים ג'
	0	5	מתקנים הנדסיים

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 ושטחים למרחבים מוגנים .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה, 120 מ"ר ניתנים למימוש עבור גן ילדים..
- (2) אחוזי בניה מרביים הינם 180%..
- (3) התכסית התת-קרקעית לא תעלה על 85% משטח מגרש המגורים ..
- (4) מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות וחדר מעלית ומעקה תקני עד לגובה של 15.28..
- (5) בנייה מדורגת, 4 קומות בכל חתך כמצויין בנספח הבינוי ..
- (6) בהתאם למסומן בתשריט..
- (7) שטח עבור מרפסות בהיקף מרבי של 10% משטח יחיד, שטח המרפסת לא יעלה על 10 מ"ר לכל יחיד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

- 1- על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- 2- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27105/0 " ירושלים, הר הזיתים, רס אל-עמוד" י"פ : 4923 עמ" 4956 מיום : 26/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 3- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- 4- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 5- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2

חלוקה ו/ או 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 הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, ראשית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

- כל העצים הבוגרים בהתאם לסעיף 38 לחוק התכנון והבניה סומנו במסמכי התכנית.
- א-עצים לשימור :
- 1- העצים המסומנים בסקר עצים בוגרים לשימור (מס' 1-30 , 39-60) , אסורה עקירתם או פגיעה בהם .
 - 2- חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
 - 3- נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס ב- עצים לעקירה :
- העצים המסומנים בסקר עצים בוגרים לעקירה(מס' 31-38 , 70-79) ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- ג- בשלב היתר הבניה יש להוציא רישיון עקירה כדין וכן לספק ערבויות לטובת שימור העצים וביצוע בפועל של הפיצוי הנופי.

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

6.4 הפקעות לצרכי ציבור
המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה .	א. אישור תכנית הסדרי תנועה הכוללת מיתון השיפוע לכיוון הצומת . ב. קיומו של פתרון ביוב מאושר . ג. הבנייה תבוצע בהינף אחד .
2	מתן היתר אכלוס .	א. סלילת הדרך בהתאם לתכנית להסדרי תנועה שאושרה בסעיף לעיל ובהתאם להוראות ליעוד דרך המופיעות בפרק 4 לעיל. ב. השלמת ביצוע פתרון ביוב .



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45