

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

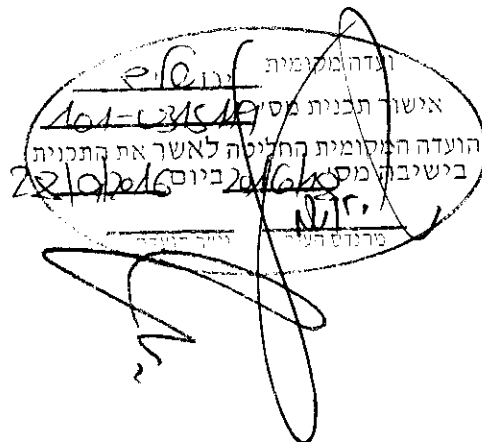
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0315119

שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 14321 ברח' מכור 7, קטמון, י-ם

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

1. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
שם תכנית: שינויים במפלסים, שטחים ומס' יחיד בבניין חדש ברח' מכור 7, קטמון, ירושלים
גוש 30143, חלקה 2, 148.
מטרת התב"ע החדשה: שינויים במפלסי הבניין, שינויים בשטחים המוצעים בבניין וכן תוספת שתי יחיד הכל ביחס למה שאושר בתב"ע 14321.
מדובר בתכנית פינוי בינוי: הריסת בניין קיים שנבנה בשנות - 50, בן שתי קומות ל 4 יחיד, וקביעת הוראות לבניין חדש ע"פ הנחיות התכנית להתחדשות עירונית באזור.
2. רקע תכנוני לתכנית
התכנית החלה כיום בחלקה הינה תב"ע 14321 שאושרה בשנת 2014.
בתב"ע 14321 אושר בניין חדש בן שבע קומות מעל שתי קומות תת קרקעיות במסגרת פינוי בינוי.
בשנת 1980 אושרה תב"ע 2696 שמטרתה הייתה בין היתר הייתה שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד, וכן איחוד וחלוקה מחדש. התכנית קבעה איחוד של חלקות 2 ו-148 בגוש 30143, למגרש חדש מס' 1.
עד היום לא בוצע תצ"ר במקום, אבל איחוד החלקות למגרש חדש מס' 1 החל בשטח, מופיע גם ברישום מקרקעין "בלשכת רישום מקרקעין ירושלים".
3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).
בשנת 2002 אושרה תב"ע 7295 שנועדה לאפשר תוספות בניה ביחיד קיימות וכן תוספת של שתי קומות חדשות עבור 4 יחיד חדשות. הזכויות לא מומשו עד כה.
4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
מגישי התכנית: בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 14321 ברח' מכור 7, קטמון, י-ם
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0315119
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8
	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 לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219375

קואורדינאטה Y 629275

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכונת קטמון, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מכור	7	

שכונה קטמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	מוסדר	חלק	2, 148	

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
2696	1

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
14321	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 14321 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 14321 ממשיכות לחול.	6957	2442	31/12/2014
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62 (תכנית המתאר המקומית לירושלים).	687	1586	16/07/1959

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				דוד בלצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוד בלצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:200	1	21/11/2016	דוד בלצקי	21/11/2016	נספח מס' 1	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1:250	1	13/11/2016	דוד בלצקי	13/11/2016	נספח מס' 3	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/11/2016	דוד בלצקי	13/11/2016	נספח מס' 2	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
בעלים	פרטי	יעקב שחר			ירושלים	מכור	7	02-5665913		shahar.jacob@gmail.com

1.8.2 יזח

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מרסל מרדכי אלול			ירושלים	מכור	7	053-7736347		yossi685@gmail.com
בעלים	מאיר אלימלך			ירושלים	מכור	7	00-0000000		yossi685@gmail.com
בעלים	הדסה סלוטקי			ירושלים	מכור	7	050-4239513		dasi11@013net.net
בעלים	שלמה סלוטקי			ירושלים	מכור	7	050-4239513		dasi11@013net.net
בעלים	יעקב שחר			ירושלים	מכור	7	02-5665913		shahar.jacob@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0315119 - שם התכנית: שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית 14321 ברח' מכור 7, קטמון, י-ם

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012 .nct.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	mcimad@me imad-r.co.il

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.

מונח	הגדרת מונח
	ל.ר.

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

שינויים במפלסים, שטחים ומסי יחיד בבניין חדש ברח' מכור 7, קטמון, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. ביטול הבינוי שנקבע בתכנית 14321 וקביעת בינוי חדש להקמת בניין מגורים במקומו, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ב. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ג. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעת ל 2553.57 מ"ר סה"כ (מתוכם 1283.57 מ"ר שטח עיקרי, 1270.00 מ"ר שטח שירות).
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 14 יחידות דיור מאושרות בתכנית 14321 ל 16 יחידות דיור.
- ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולהעתקה.
- ט. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.587	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	14	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,240	+43.57
מאושר ע"פ תב"ע 14321		16	
מאושר ע"פ תב"ע 14321		1,283.57	

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	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	587	100
סה"כ	587	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	581.99	100
סה"כ	581.99	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	582

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הריסת מבנה קיים לשם הקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים, הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום (קו בניין עילי) וקווי הבניין המסומנים בתשריט ב 2 קווים נקודה בצבע אדום (קו בניין תחת).</p> <p>2. מספר הקומות בבניין יהא 7 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים. מפלס הכניסה יהיה בגובה אבסולוטי $+0.00=745.00$. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>3. מספר יחידות הדיור בבניין יהא 16 יחידות דיור.</p> <p>4. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות דיור במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות, ובתנאי שמחסנים אלה לא יחוברו לדירות.</p> <p>5. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, עומק הנסיגות בקומות, מס' יח"ד מרבי, קווי הבניין מרביים, שטחי הבניה, וגובה מירבי של קירות התמך.</p> <p>6. החלוקה הפנימית שעל פי נספח הבינוי אינה מחייבת, וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי של תהא חריגה ממעטפת הבניין ומשטח הבניה המרביים ולא תתווספנה יחידות דיור.</p> <p>7. בין הבניינים וגבול השכונה לא יותרו שפכים ומסלעות. יש לבצע אך ורק קירות תמך או גדרות.</p> <p>8. גובה קירות בנויים בקו תא השטח גדר היקפית חיצונית בחזית הקדמית לא יעלה על 110 ס"מ מפני מפלס הקרקע הגובלת בחלקה בכל נקודה.</p> <p>גובה קירות התמך בחזיתו האחורית של הבניין (בחזית הדרום מזרחית ובחזית הדרום מערבית של הבניין) לא יעלה על 1.20 מ' בקיר התמך הדרומי מבינהם ועל 2.0 מ' בקיר התמך הצפוני מבינהם, הכל כמפורט בנספח מס' 1. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>קיר תומך או קיר גדר יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ- 3 ס"מ.</p> <p>9. לא תותרנה מרפסות זיזיות בחזית הקדמית והקדמית משנית לחלקה.</p> <p>לא תותרנה מרפסות זיזיות החורגות מעבר לקווי הבניין.</p> <p>תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג.</p> <p>עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>סגירת מרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין בכפוף ובהתאם לתקנות בני"ש.</p> <p>בצלעות המרפסת שאינן צמודות לבניין תותר בניית מעקות מתכת או זכוכית או עץ או שילוב שלהם בלבד.</p> <p>הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>10. יותרו חלונות ופתחים מלבניים אנכיים או אופקיים, בעלי משקוף אופקי או קשת ששטחם אינו עולה על 2.50 מ"ר ויחס בין צלעותיהם הינו 1: 2 לפחות.</p>

4.1	מגורים ד'
ב	<p>עבור פתחים מרחבים מוגנים בחזיתות הבניין יינתן פתרון עיצובי כך שחזותו הכוללת של הפתח תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית.</p> <p>לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים במרחבים מוגנים, ממ"ד או ממ"ק הנמצאים בחזיתות הבניין.</p> <p>11. חל איסור מוחלט על הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>חל איסור מוחלט על הצבת צלחות ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.</p>
ג	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. כחלק מהבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.</p> <p>4. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא השטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>5. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב 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>6. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>7. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בטח.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא:</p> <p>- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור התוספות לרשת המים במידת הצורך.</p> <p>- כל העבודות יבוצעו על ידי הזים ועל חשבונו.</p> <p>9. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>10. תנאי למתן חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות הדעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים מסביב וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו, יוטמעו הבקשה להיתר.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה בדבר הכנת רחבת</p>

4.1	מגורים ד'
<p>היערכות וזרכי גישה לרחבה בכפוף לחור התכנון והבניה. אי הסדרת הנ"ל ימנע את קבלת היתר בניה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים בדבר תכנון וביצוע חדר אשפה בקצה תא השטח. חדר האשפה יהא עם דלת רפה ממתכת. הפילר ייסגר בעמוד מחופה אבן ברוחב 30 ס"מ לפחות.</p> <p>13. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.</p>	
ד	עתיקות
<p>ע"פ 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.</p>	
ה	הריסות ופינויים
<p>המבנה המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה, וייהרס כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם.</p>	
ו	קולטי שמש על הגג
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>3. מודגש כי מעקה הגג יהא בנוי ואטום ויהווה מסתור מלא לכל הציוד והמערכות הטכניות המוצבות עליו. גובה מעקה המסתור יהיה עד 2 מטר ממפלס הגג.</p>	
ז	סטיה ניכרת
<p>1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. כל שינוי בגובה הבינוי בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1, הינן סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. כל שינוי בנסיגות בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1, הינן סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. לא תותרנה סגירת מרפסות בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. לא תותרנה מרפסות זיזיות בתחום התכנית מעבר לקווי הבניין המאושרים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. כל שינוי מהוראות עיצוב אדריכלי ע"פי תכנית אב לשכונת גוניים, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>8. ראה סעיף 4.1.2 א. 8 לעיל.</p>	
ח	שמירה על עצים בוגרים

4.1	מגורים ד'
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים להעתקה/ עקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת הערכות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1 (א). כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט. סקר ונספח העצים המסומנים על פי סעיף י.2.א. ו-י.3.א. יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2 (א). 6 עצים להעתקה: 1 חרוב מצוי (מס' 3). 2 פיקוס התאנה (מס' 6, 7). 3 רימון מצוי (מס' 9 - 11) יועתקו לפינות המגרש.</p> <p>(ב). תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>3 (א). 5 עצים לעקירה: 2 אילנתה (מס' 2, 5). 1 וושנגטוניה (מס' 4). 1 פלפלון דמוי אלה (מס' 8). 1 תמר מצוי (מס' 1).</p> <p>(ב). פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת 6 עצים חלופיים לפחות בגודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום (4 בתחומי הגינות הפרטיות בנוסף ל-2 העצים בכניסה לבניין בתחום הציבורי המשותף).</p> <p>באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
ט	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>יוותרו לפחית 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח מס' 1, 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>	
י	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
יא	<p>חניה</p>
<p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון, רמזורים בכניסה לכל מפלס חניה והסדרת מקומות המתנה, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>ד. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>ה. תנאי למתן טופס 4 יהא התקנת מתקנים מכניים והתקנת רמזורים בהתאם לתכנית חניה שתאושר.</p>	
יב	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>רחבה ציבורית:</p> <p>1. בכניסה לבניין ברחוב מכור תבוצע רחבה ציבורית ששטחה יהיה לפחות 6*3 מ"ר.</p> <p>2. ברחבה זו יינטעו ערוגות מוגבהות לגובה ישיבה משני צדדיה.</p> <p>3. בכל ערוגה יינטע עץ, הערוגות תישתל בצמחיה פורחת ירוקה.</p> <p>4. מדרגות הפיתוח ייבנו באבן אחת שלמה מסותתת בעיבוד מוסמסם.</p> <p>5. אורך האבן משתנה ולא תיווצר פוגה רציפה, גובה המדרגה לא יעלה על 15 ס"מ.</p> <p>6. שטח זה ייבנה במלואו ובשלמותו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p>	

מגורים ד'	4.1
<p>7. תכנון שטח זה והקמתו יהיו בתאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים.</p> <p>8. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי, כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
(1)		2	7	25.25	27.26	16	43.58	435.02	2553.57	902.37		367.63	1283.57	587	1	מגורים ד'

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	אחורי (1)	1	מגורים	מגורים ד'

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף. ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ה. 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.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא: 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	יעקב שחר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	מרסל מרדכי אלול	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	מאיר אלימלך	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	הדסה סלוטקי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	שלמה סלוטקי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	יעקב שחר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים:	חתימה:
עורך התכנית	שם:	דוד בלצקי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בלצקי	עורך ראשי	חתימה: