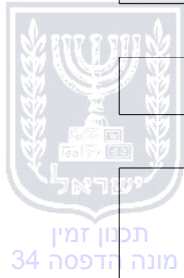


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0297143

הקמת תת שכונה במורדות קומבר



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 :

26/09/2017

לאשר את התוכנית

29/11/2017

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרשים ממוקמים בשכונת קומבר שהיא תת שכונה בשכונת גיבל מוכבר, ירושלים.
2. התכנית מציעה בינוי תת שכונה, 13 מגרשים מתוכם:
- 8 מגרשים המיועדים למגורים, שני מגרשים המיועדים למגורים ומסחר, מגרש אחד המיועד למתקנים הנדסיים, מגרש אחד המיועד למבנה ציבור ומגרשים 14 ו- 15 המיועדים לשצ"פ.

רקע תכנוני לתכנית:

בתכנית ישנם מגרשים המיועדים כ"מגורים 6", "מבני ומוסדות ציבור" ו-"שטח נוף פתוח".

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל:

1. התכנית המבוקשת לא בנויה בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגישי התכנית הם בעלי העניין היחידים בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הקמת תת שכונה במורדות קומבר

101-0297143

מספר התכנית

14.472 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	224033
	קואורדינאטה Y	627900

1.5.2 תיאור מקום בשכונת קומבר, שהיא תת שכונה בשכונת ג'בל מוכבר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קומבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31242	לא מוסדר	חלק	1	

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 34



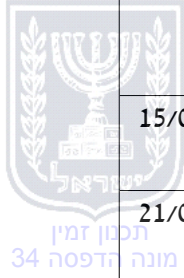
תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2683/א.	החלפה	א /2683
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית 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			משה זיידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה זיידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18/04/2017	משה זיידמן	18/04/2017	1		מנחה	ביוב
לא		18/04/2017	משה זיידמן	18/04/2017			מנחה	ניקוז
לא	סקר טבע עירוני, מחייב לעניין סעיף 9, הנחיות, המלצות ותדריך תכנון.	15/01/2017	משה זיידמן	15/01/2017	44		מחייב חלקית	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב לעניין קווי בניין, גובה ומספר קומות.	31/10/2017	משה זיידמן	31/10/2017		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		25/04/2017	משה זיידמן	25/04/2017	2	1: 250	רקע	תנועה
לא		04/08/2016	משה זיידמן	12/10/2015		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
	פרטי	זיאד עבדו			ירושלים	(1)		02-5635819		Ziadabd2014@yahoo.com
	פרטי	דהוד עוויסאת			ירושלים	(1)		02-5635819		Ehabghosh@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גיבל מוכבר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	זיאד עבדו			ירושלים	(1)		02-5635819		Ziadabd2014@yahoo.com
בעלים	דהוד עוויסאת			ירושלים	(1)		02-5635819		Ehabghosh@yahoo.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו, מוצהר כי אין באישור התכנית להצביע על זהות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

(1) כתובת: גיבל מוכבר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzai dman.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(1)		02-5321440		morad1976@ gmail.com

(1) כתובת : בית חנינה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

קביעת בינוי ל-8 בנייני מגורים, 2 בנייני מגורים ומסחר ובניין למבנה ציבור בשכונת קומבר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

שינוי שטח ממגורים 6 (יעוד שאינו לפי מבא"ת) לאיזור מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים ושטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת בינוי ל-8 בנייני מגורים.

2. קביעת בינוי ל-2 בנייני מגורים ומסחר.

3. קביעת בינוי למבנה ציבור.

4. קביעת בינוי למבנה למתקנים הנדסיים.

ג. קביעת מספר יח"ד ל-200 יחידות.

ד. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

ה. הגדלת שטחי הבניה למגורים וקביעתם ל- 30,105 מ"ר מתוכם 18,404.4 מ"ר שטחים עיקריים ו- 11,400.6 מ"ר שטחי שירות + 300 מ"ר שטחי מסחר.

ו. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ועקירה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		14.472			
סוג נתון כמותי	עֶרֶךְ	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+40	40	דירות בשטח של עד 80 מ"ר
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+2,926	2,926	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	36	+164	200	כולל דירות קטנות.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	6,169	+12,235.4	18,404.4	כולל מרפסות.
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+300	300	

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	13, 12
דרך מוצעת	11
מבנים ומוסדות ציבור	17
מגורים ג'	10, 9, 6, 1
מגורים ומסחר	8, 7
מתקנים הנדסיים	16
שטח ציבורי פתוח	15, 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	16
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	13, 12
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	11
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	17
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	10, 9, 6, 5, 3, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	8
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	15, 14
זיקת הנאה	מגורים ג'	3, 2
חזית מסחרית	דרך מאושרת	12
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	8, 7
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	14

#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13.90	1,972.8	דרך מאושרת
86.10	12,217.3	מגורים 6
<b>100</b>	<b>14,190.1</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.17	2,010.48	דרך מאושרת
3.02	428.32	דרך מוצעת
10.31	1,463.11	מבנים ומוסדות ציבור
48.57	6,892.43	מגורים ג'
11.35	1,610.98	מגורים ומסחר
1.03	146.76	מתקנים הנדסיים
11.54	1,638.02	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>14,190.1</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. 20% מיחיד יהיו בשטח של עד 80 מ"ר מירבי.</p> <p>2. יוקמו מתקני השהייה וויסות בתחום המגרשים הפרטיים בנפחים שיקבעו על ידי הידרולוג.</p> <p>3. תקבע חובת לוווי של אקולוג בכל תהליכי התכנון והביצוע.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מיקום וגובה המבנים יתוכננו ביחס לטופוגרפיה על מנת להימנע מקירות תמך גבהים. קירות תמך ידורגו כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מטר ותהיה נסיגה של לפחות 1 מ' בין הקירות. כמו כן גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.5 מטר.</p> <p>2. מפלסי ה - 0.00 בביינים יהיו בגובה מפלס הרחוב (+/- 0.5 מטר) הסמוך לכניסה לבניין. זאת, במטרה למנוע יצירת קירות לחזית הרחוב ועל מנת לשפר הנגישות.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט. קו נקודה אדום לבנייה עילית ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי. כמו כן יקבע כי ניתן יהיה לנצל הפרשי הטופוגרפיה לבניוי בקו אפס תחתי כאשר הבינוי נמוך מהמפלס העליון שבייעוד אחר ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. יותר קו בניין תחתי אפס לחנייה בתנאי שהחנייה תהיה חפורה.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או עמוד 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא תכנון מפורט של הדרכים, הן בתחום התכנית והן עד לחיבור לכביש האמריקאי. ביצוע הדרכים שבתחום התכנית יעשה בד בבד עם הקמת מבני המגורים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים בתחום התכנית.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה למעבר ל 49 יח"ד בתחום התכנית יהיה פיתרון ביוב מאושר על פי כל דין,</p>

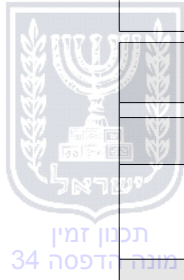


4.1	מגורים ג'
	<p>לרבות הצגת חיבור לקו ביוב קיים בעל כושר ספיקה המתאים לקליטת תוספת הביוב של התכנית והמחובר למכון טיהור שפכים או פתרון קצה אחר מאושר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתכניות הניקוז המפורטות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הצגת נספח אקולוגי הכולל הנחיות מפורטות לתכנון המפורט, לתקופת הביצוע ולשיקום של השטח לרבות הנחיות להגנה על ערכי טבע וצמצום הפגיעה בשטח הפתוח הסמוך לקו הבינוי, בעיקר בחלקה הדרומי של התכנית המוצעת בין היתר גם בהתאם לשלבי הביצוע והבינוי.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר תשתיות הינו ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח כמעבר לתשתיות על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/ המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
4.2	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>חדר חשמל, שנאים, שליטה ובקרה וכדו'.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>המיקום המדוייק ייקבע עם מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב היתר הבניה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. ישופר מיקום וגובה המבנים ביחס לטופוגרפיה על מנת להימנע מקירות תמך גבהים. קירות תמך ידורגו כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מטר ותהיה נסיגה של לפחות 1 מ' בין הקירות. כמו כן גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.5 מטר.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם תקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל-1970.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. מונה הדפסה 34</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך</p>



<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p> <p>למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p> <p>4. חדר השנאים ימוקם הרחק ככל הניתן מהמבנה הקרוב ולפחות במרחק של 6 מטר והקמתו תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>חינוך, רווחה ובריאות.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. ישופר מיקום וגובה המבנים ביחס לטופוגרפיה על מנת להימנע מקירות תמך גבהים. קירות תמך ידורגו כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מטר ותהיה נסיגה של לפחות 1 מ' בין הקירות. כמו כן גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.5 מטר.</p> <p>2. מפלסי ה - 0.00 בביינים יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לבניין. זאת, במטרה למנוע יצירת קירות לחזית הרחוב ועל מנת לשפר הנגישות.</p> <p>3. השימוש יקבע בתיאום עם מחלקת מבני ציבור ומהנדס העיר.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בתאם תקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל-1970.</p>
<p><b>ד</b></p>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המירביים בכל קומה יהיו כמצויין בתשריט קו נקודה אדום לבנייה עילית ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי. כמו כן יקבע כי ניתן יהיה לניצול הפרשי הטופוגרפיה לבינוי בקו אפס תחתית כאשר הבינוי נמוך מהמפלס העליון.</p>
<p><b>ה</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או עמוד 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים</p>

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקני משחק, פינות ישיבה, נטיעות. תא שטח 15 יפותח כשצ"פ אקסטנסיבי בו ישמרו מיני צמחים מקומיים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	על השטח המסומן בתשריט כדרך מאושרת יחול סעיף 6 להלן: הפקעות לצרכי ציבור.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנועה</b>
	הרחבת הכביש מיועדת לתת מענה לתחבורה ציבורית בשכונה.
<b>4.7</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר בקומת הקרקע
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. 20% מיחיד יהיו בשטח של עד 80 מ"ר מירבי. 2. יוקמו מתקני השהייה וויסות בתחום המגרשים הפרטיים בנפחים שיקבעו על ידי הידרולוג. 3. לא תותר השמעת מוזיקה ושימוש במגבר קול מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
<b>ב</b>	<b>גגות</b>
	עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במידה ולא מתוכננת הכנת מזון, הגבלה זו תירשם על גבי הבקשה להיתר.
<b>ג</b>	<b>חניה</b>
	1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 2. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.



4.7	מגורים ומסחר
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מיקום וגובה המבנים יתוכננו ביחס לטופוגרפיה על מנת להימנע מקירות תמך גבהים. קירות תמך ידורגו כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מטר ותהיה נסיגה של לפחות 1 מ' בין הקירות. כמו כן גובה הגדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.5 מטר.</p> <p>2. מפלסי ה - 0.00 בביינים יהיו בגובה מפלס הרחוב (+/- מטר) הסמוך לכניסה לבניין. זאת, במטרה למנוע יצירת קירות לחזית הרחוב ועל מנת לשפר הנגישות.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או עמוד 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 סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא תכנון מפורט של הדרכים, הן בתחום התכנית והן עד לחיבור לכביש האמריקאי. ביצוע הדרכים שבתחום התכנית יעשה בד בבד עם הקמת מבני המגורים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים בתחום התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה תיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה לתכניות הניקוז המפורטות.</p> <p>7. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה- כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
													שרות					עיקרי
249.8	(7) 1200	(6) 3	3	3	3	(5) 6	(4) 21	30	(3) 45	(2) 240	4447.4	499.6	(1) 2498	1250	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
175.6	(7) 880	(6) 3	3	3	3	(5) 6	(4) 21	22	(3) 45	(2) 240	3162.8	351.2	(1) 1756	878	2	מגורים ג'	מגורים ג'	
175.6	(7) 880	(6) 3	3	3	3	(5) 6	(4) 21	22	(3) 45	(2) 240	3162.8	351.2	(1) 1756	878	3	מגורים ג'	מגורים ג'	
161.4	(7) 720	(6) 3	3	3	3	(5) 6	(4) 21	18	(3) 45	(2) 240	2818.4	323	(1) 1614	807	4	מגורים ג'	מגורים ג'	
112	(7) 480	(6) 3	3	3	3	(5) 6	(4) 21	12	(3) 45	(2) 240	1936	224	(1) 1120	561	5	מגורים ג'	מגורים ג'	
155	(7) 720	(6) 3	(8) 3	3	3	(5) 6	(4) 21	18	(3) 45	(2) 240	2735	310	(1) 1550	775	6	מגורים ג'	מגורים ג'	
161.6	(7) 720	(6) 3	(8) 3	3	3	(5) 6	(4) 21	18	(3) 45	(2) 240	2820.8	323.2	(9) 1616	808	7	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
160.6	(7) 720	(6) 3	(8) 3	3	3	(5) 6	(4) 21	18	(3) 45	(2) 240	2807.6	321	(10) 1606	803	8	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
156.6	(7) 720	(6) 3	(8) 3	3	3	(5) 6	(4) 21	18	(3) 45	(2) 240	2755.8	313.2	(1) 1566	783	9	מגורים ג'	מגורים ג'	
192.2	(7) 960	(6) 3	3	3	3	(5) 6	(4) 21	24	(3) 45	(2) 240	3458.6	384.4	(1) 1922	961	10	מגורים ג'	מגורים ג'	
		(6) 0	3	3	3	3	(4) 12			150	220		220	147	16	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
		(6) 3	3	3	3	4	(4) 15			200	2926		2926	1463	17	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
1700.4	8000							200	45	240	30105	3400.6	17004	8504		סך הכל	מגורים ג'	

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:

ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת שטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת.

(2) לא כולל שטחי חניה ומרפסות.

(3) תכסית 45% על קרקעי לקומות הכוללות מגורים בלבד. לגבי קומות הכוללות חניה ומחסנים תותר תכסית תת קרקעית של 80%.

(4) מעל לגובה זה יותר הקמת מעקה, חדר מכוונות וחדר יציאה לגג.

(5) יותרו קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת לצורך מילוי תקן חניה.

(6) בהתאם לתשריט.

(7) שטחי חניה עבור חניה תת קרקעית במלואה.

(8) יותר בינוי בקו 0 כאשר גג הבינוי במגרש אחד נמוך מן הרצפה התחתונה ביעוד עיקרי או מפיתוח השטח הגובל במגרש הסמוך.

(9) מתוכם 150 מ"ר מסחר.

(10) מתוכם 150 מ"ר מסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	טרם תחילת העבודות תא שטח 15 יגודר באמצעות גדר איסכורית מלאה ולא תותר כניסה, מעבר, אחסון, עבודה וכדומה בתחומו עד סיום כל העבודות.
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
<b>6.3</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. שטחי ההתארגנות ימוקמו באזורים המופרים בלבד וישוקמו במידת הצורך בסיום העבודות.
<b>6.4</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט. קו נקודה אדום לבנייה עילית ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי. כמו כן יקבע כי ניתן יהיה לניצול הפרשי הטופוגרפיה לבינוי בקו אפס תחתי כאשר הבינוי נמוך מהמפלס העליון שבייעוד אחר. יותר קו בניין תת קרקעי לחנייה אפס בתנאי שהחנייה תהיה חפורה במלואה בתת הקרקע.
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
<b>6.6</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
	1. קווי הבניין המפורטים בתשריט מצב מוצע הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מספר הקומות המירבי כפי שמפורט בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל סטייה ממבו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם תקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל-1970.
<b>6.8</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בכפוף לאישור המחלקה לאי"כס בעיריית ירושלים. 2. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.
<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

<b>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</b>
המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון	1. הגשת תכניות בינוי ופיתוח למבני הציבור בתיאום עם מחלקת מבני ציבור, מנח"י ומהנדס העיר וכן הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בתיאום עם מחלקת שפ"ע. 2. תנאי להיתר בניה למעבר 49 יח"ד בתחום התכנית יהיה פיתרון ביוב מאושר על פי כל דין.
2	תנאים למתן טופס אכלוס ראשון	ביצוע בפועל של דרכי הגישה, פיתוח השצ"פ והקמת שתי כיתות גן.
3	תנאי למתן טופס אכלוס של מעבר ל-100 יח"ד הראשונות	ביצוע בפועל של מבני הציבור הכלולים בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית- 15 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34