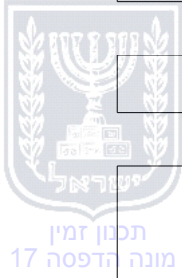


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0443010

פרוייקט מגורים ג'בל אל מוכבר, ירושלים



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:
12/11/2017

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

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית המוגשת מבקשת שינוי יעוד משטח נוף פתוח למגורים ומסחר. אחוזי הבניה המבוקשים הם 180% תוך הפרשת 40% לצורכי ציבור.

התכנית המוגשת גובלת תכנית קריית החינוך המוצעת בצומת קומבר שמספרה 101-0213306.
על שטח התכנית הוגשה בשנת 2009 תכנית מספר 13352 אשר נדחתה מהנימוק של צורך בתכנון כולל.
ביום 22.12.2015 נחתם הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין בין יזמי התכנית לעיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית. (הסכם מצורף למסמכי התכנית)

בין היתר סוכם כי הועדה המחוזית לא תדחה את התכנית החדשה שתוגש מהנימוק לצורך בתכנון כולל.
כמו כן סוכם בהסכם הנ"ל כי השטח המוצע להפקעה אשר היה כלול בתכנית הישנה 13352 יחשב כשטח להפרשה לצורכי ציבור לתכנית שתוגש.

רקע תכנוני לתכנית

על התכנית חלה תכנית 2683א אשר מיעדת את השטח לנוף פתוח.
התכנית תואמה עם גבולות והבנוי המוצע בתכנית 101-0213306.

מגישי התכנית המופיעים במסמכי התכנית הם בעלי עניין הקרקע בהתאם למסמכים המצורפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרוייקט מגורים ג'בל אל מוכבר, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0443010

מספר התכנית

8.650 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

223540 קואורדינאטה X

628520 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבל אל מוכבר מערבית לצומת קומבר

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			

שכונה גיבל אל מוכבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31239	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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בתחומה.	החלפה	2683/א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
23/06/2008	3532	5822	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 10063 בתחומה.	החלפה	10063
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי-גליון מספר 2 (מחייב לעניין : גובה מבנה, מס' קומות, מס' הבניינים והמרוחים בין הבניינים).	14/06/2017	מוהנד עומר	30/05/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בנוי-גליון מספר 1 (מחייב לעניין : גובה מבנה, מס' קומות, מס' הבניינים והמרוחים בין הבניינים).	14/06/2017	מוהנד עומר	14/06/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	14/06/2017	מחמד עמרו	14/06/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	30/05/2017	מוהנד עומר	30/05/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777	02-6296666	
	פרטי	מוסא סלחות			ירושלים	(2)		02-6286130	02-6286130	ma100@walla.co.il
	פרטי	מחמד שקיר			ירושלים	(3)		02-6286130	02-6286130	ma100@walla.co.il
	פרטי	אמין שקיראת			ירושלים	(4)		02-6286130	02-6286130	amin_shqerat@gmail.com
	פרטי	מוחמד שקיראת			ירושלים	(5)		02-6289697	02-6289697	amin_shqerat@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: כיכר ספרא.
- (2) כתובת: ת.ד. 20161 גיבל אל מוכבר.
- (3) כתובת: גיבל אל מוכבר, ירושלים.
- (4) כתובת: ת.ד. 29027.
- (5) כתובת: ת.ד. 88451, גיבל אל מוכבר ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מוסא סלחות			ירושלים	(1)		02-6286130	02-6286130	ma100@walla.co.il



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
ma100@walla.co.il	02-6286130	02-6286130			ירושלים	(2)		מחמד שקיר	אחר
amin_shqerat@gmail.com	02-6286130	02-6286130			ירושלים	(3)		אמין שקיראת	אחר
amin_shqerat@gmail.com	02-6289697	02-6289697			ירושלים	(4)		מוחמד שקיראת	אחר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית כדי ללמד על זכויותיהם בקרקע.

(1) כתובת: ת.ד. 20161 גיבל אל מוכבר י.

(2) כתובת: גיבל אל מוכבר.

(3) כתובת: ת.ד. 29027, ירושלים.

(4) כתובת: ת.ד. 88451, גיבל אל מוכבר ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Mohand.omar@gmail.com	02-6286130	02-6286130	24	טייבה (1)	טייבה	פרטי		מוהנד עומר	עורך ראשי	
ashrafa33@gmail.com	04-6702353	04-6702353			דבוריה		1196	חליל משהדאווי	מודד	
haitham@yarden-eng.com	02-6275463	02-6275463			ירושלים		2939877	מחמד עמרו	יועץ תחבורה	

(1) כתובת: ת.ד. 4049.

(2) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

(3) כתובת: ירושלים - ת.ד. 27226.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 8 בנייני מגורים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח נוף פתוח לאזור מגורים ג', שטח לדרך ציבורית ושינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לדרך ציבורית.

ב. קביעת מספר יח"ד מירבי ל 75 יח"ד .

ג. קביעת מספר הקומות ל 4 קומות בכל חתך מעל 3 קומות מרתף חנייה.

ד. קביעת סך השטחים בתכנית .

ה. קביעת קוי בניין.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ז. קביעת הוראות בינוי.

ח. קביעת הוראות להריסת גדרות.

ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

8.65



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	75		+75		יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח זה כולל 750 מ"ר שטח מרפסות	9,177		+9,177		מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	100
דרך מוצעת	101
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	38	0.44
דרך מאושרת	326	3.77
נוף פתוח	8,286	95.79
סה"כ	8,650	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	326.57	3.78
דרך מוצעת	2,833.89	32.76
מגורים ג'	5,489.15	63.46
סה"כ	8,649.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. הבינוי יהיה בינוי מדורג המלווה את הטופוגרפיה תוך שמירה על עקרון של עד 4 קומות בכל חתך.</p> <p>2. יש לשמור על מרווחים של לפחות 6 מטר בין הביניים.</p> <p>3. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>4. גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר</p>	
עיצוב אדריכלי	ב
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ג
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף תברואה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הכנת תצ"ר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצעה לפיתוח המדרכה כולל נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות כל 20 מטר, בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	
קווי בנין	ד
<p>1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור בניה וחניה הממוקמים מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות/שטחי קומות מעל קומת המסד.</p>	
חניה	ה
<p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה באישור מהנד העיר.</p> <p>2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	

4.1	מגורים ג'
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>לא יותרו קירות תמך בגובה העולה על 3 מ' במישור אחד, יש לשמור על מרווח מינימלי של 2 מ' בין קירות תמך בכל מפלס.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח הבנוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. המרווח המינימלי בין הבניינים כמצוין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ח	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1- על התכנון המפורט לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל: חלק ח'1 נגישות בנייני מגורים פרק ב'. תקן ישראלי 1918 - חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6. תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות). 2- כל המעברים הקיימים והמוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו בהתאם לתקנות. 3- תנאי להיתר בניה יהיה תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות. 4- בתחום הדרכים המוצעות במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב אל הכביש, יש לוודא שרוחב המדרכה לא יקטן מ 2.10 מ', על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה 5- כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p>
ט	<p>חשמל</p> <p>א. התכנית מציעה חדר שנאים(טרפו) ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל באופן שיהיה תת קרקעי או קבור למחצה. 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אלוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או משולב במבנים. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה. לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה תנאי היתרי קרינה.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>שרותי כבאות</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות וההצלה בדבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. 2. בבניינים שגובהם יותר מ' 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכת מתזים. 3. תוואי צנרת הגז יהיה בתוך המגרש. במידה והצנרת תחרוג משטח המגרש יש לציין את מיקום הגז ומיקום מטווח הצנרת. 4. דרכי הגישה למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, יהיו ברוחב שלא יפחת מ' 4.0 מ' ורדיוס סיבוב שלא יפחת מ-16.0 מ' וזאת ע"מ להבטיח כניסה של רכבי כיבוי עם מנופים גבוהים. 5. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100.0 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש לפי תקן ישראלי ת"י 448. 6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים תהיה לפי 2,000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 7. כדי לספק כמויות אלו, מומלץ שקוטר הקו העירוני לא יפחת מ-6". 8. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד, ותהיה בנוסף לצריכת השוטפת בתשתית המים העירונית. 9. אין בתנאים לעיל לפטור מהגשת תכניות מפורטת לצורך קביעת סידור כבאות לבניין עצמו, והם חלק בלתי נפרד מהתנאים למתן היתר בניה. <p>תנאים למתן טופס 4:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור המהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה על תקנות וכי אינו מסכן את תהליך הבנייה. 2. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שייבנו בתוכנית ורדיוס הסיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. 3. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 4. אישור מתכנן מערכת אספק המים, כי המערכות תוכננו לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום, וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם לתנאים לעיל.
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בדירות ששטחן עולה על 80 מ"ר, תתאפשר הקמת מרפסת בהיקף מרבי של 10% משטח הדירה, אך לא יותר מ-10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה. בדירות ששטחן המרבי לא עולה על 80 מ"ר, היקף שטחי המרפסת לא יעלה על 10% משטח הדירה. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ד. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית. ה. שטח הכולל למרפסות מצויין בטבלה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים ג'
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת (4) 4	(3) 9.36	13.7	75	(2) 45	(1) 311	17027	7366	5438	484	2989	5489	A,B,C	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	ייעוד
	קדמי	אחורי			
750	(5)	(5)	A,B,C	1	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה מירביים (שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים) הינם 180% . מעבר לכך יותרו מרפסות כמפורט בטבלה 5..

(2) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%.

(3) מעל גובה זה בכל בניין יותר מעקה תיקני וחדר מכונות ויציאה לגג..

(4) בניה מדורגת 4 קומות מגורים בכל חתך בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

(5) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	גמישות להיתר
	<p>יותר שינוי בגובה הבינוי הכולל, של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 00.0</p>
6.3	עתיקות
	<p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27339/0 " ירושלים, ג'בל אל מוכבר " י"פ ; 4923 עמ" 4984 מיום : 26/9/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבל אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>4. במידה וידרש 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.</p> <p>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.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. 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.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר.</p>
6.5	ביוב
	<p>1. תנאי להיתר בניה של מעבר ל-49 יח"ד בתחום התכנית יותנה בפתרון ביוב מאושר עפ"י כל דין.</p> <p>2. תנאי להשלמת הבניה והאכלוס ליח"ד שמעבר ל- 49 יח"ד הראשונות יהא השלמת ביצוע פתרון הביוב.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות</p>

6.6	ניהול מי נגר
	גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.7	פסולת בניין
	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.

6.8	זיקת הנאה
	1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל הינו ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 2. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 2. 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, הכל בכפוף לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. 3. תנאי להיתר בניה יהא הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין ע"י בעל היתר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות 16(ג) לתקנות התכנון והבניה.

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

6.11	הריסות ופינויים
	1. הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדות להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית	א. תכנון מפורט לפיתוח הדרך ב. תנאי למתן היתר בניה הכנת תצ"ר. ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצעה לפיתוח המדרכה כולל נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות כל 20 מטר, בתיאום עם אגף שפ"ע .

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	תנאי למתן טופס 4	ביצוע בפועל של המדרכה כולל נטיעת עצים לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17