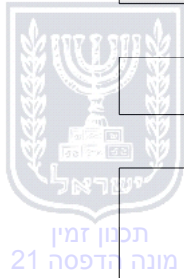


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0339010

הרחבת מבנה מסחרי ברח' אורוגואי 31, קרית היובל, ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקה הכוללת בניין בן 9 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחריות בדירוג סה"כ 11 קומות. המבנה המסחרי בחלקו הדרומי של המגרש לרח' אורוגואי, ואילו מגדל המגורים בחלקו הצפוני לרח' גואטמלה.

התכנית מתייחסת למבנה המסחרי בלבד ומציעה הרחבת 9 חנויות מתוך 10 חנויות קיימות. הרחבת החנויות מוצעת על ידי תוספת בשטח מקורה קיים, מתחת גגון בחזית החנויות המשמש כמרפסת מעבר הולכי רגל מעל. בנוסף מוצעת תוספת לחנות קיימת בתת חלקה 5 על ידי חפירה בחלק אחורי (חלק מתוספת זו קיים כבר בפועל) התכנית מציעה בנוסף העתקת פחי אשפה ומחזור ממקום נוכחי מול כניסות החנויות למקום אחר, שלא מפריע לנוף המסחרי.

התכנית מרחיבה את המסחר הקיים לטובת תנאי מסחר טובים יותר, ומתייחסת לפיתוח השטח המסחרי בנוגע לתברואה.

תכנית חלות במקום:

הבניין נבנה על פי היתר 1974/0652.00, תב"ע 0932 ומתאר 62. היתרים לא נמצאו. קיים תשריט משותף. על פיו ומדידה בוצע חישוב השטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת מבנה מסחרי ברח' אורוגואי 31, קרית היובל,
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0339010 מספר התכנית

2.160 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216925 קואורדינאטה X

629125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אורוגואי 31, קרית היובל, 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	אורוגואי	31	

שכונה קרית היובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30415	מוסדר	חלק		176

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687		החלפה	62
21/02/1967		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 932 ממשיכות לחול.	שינוי	932



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				אירנה בדליאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אירנה בדליאן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	21/05/2018	אירנה בדליאן	22/05/2018		לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 100	1	21/05/2018	אירנה בדליאן	22/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/05/2018	אירנה בדליאן	22/05/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	יצחק זקי כהן			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק זקי כהן			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)	1	1-599-515-55 0		info@kkl.org.il
חוכר		סולומון זולטן			ירושלים		31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		מזל ישראלי			ירושלים		31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		מרדכי ישראלי			ירושלים		31			amir1108@bezeqint.net
חוכר				חברת גיא אביטן הסעים בע"מ	ירושלים		31			amir1108@bezeqint.net

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			יצחק זקי כהן		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			ברכה סרגוסי		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			אברהם דרעי		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			אליעזר קלינגר		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			שמחה כלפון		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים	עיריית ירושלים				חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			ברטי זילברברג		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			ליהי זילברברג		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			ג'ורגי'נה צביה ראושטיין		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			ליאונרד דב ראושטיין		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			שלמה דנן		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			אסתר דנן		חוכר
amir1108@bezeqint.net			31	אורוגואי	ירושלים			אורי שלמי		חוכר

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יוסף ערד			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		יעל ערד			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		גלינה צוקרמן			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		יוסף צוקרמן			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		סוזן שושנה כהן			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		אודט כלב			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		ראובן (יצחק) כלב			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		שמעון צ'רנוחה			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		מאיר מאור מזרחי			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		נועה בר-דוד			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		ארנולד גרובמן			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		גלינה גרובמן			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		ינינה קריסטינה שטרן			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		לריקה בויאנג'ו			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		סמי בויאנג'ו			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		אוסנת עסיס			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		טוביה עסיס			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		משה וין			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		מלכה וין			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		גינט שלומית דורי			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		גיא דורי			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		דוד שגיב			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		מרסל שגיב			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		אביבה בן ארצי			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		מריה (מרים) לסמן			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		מלכה מזרחי			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		יוסף שטרית			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רוזה שטרית			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		דניאלה ארגוב			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		נדיה אלרום			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		עודד היילברונר			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		דוד מתני			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		דליה מתני			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		חגי כהן			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		איתן בן ישי			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		ירדנה בן ישי			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		משה חכם			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		שמחה חכם			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		משה ששון			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		ספירה ששון			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		איתי פלייסיג			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יוהנה לוי			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net
חוכר		שמואל לוי			ירושלים	אורוגואי	31			amir1108@bezeqint.net

(1) כתובת: קק"ל 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקטו רה/תואר II	עורך ראשי	אירנה בדליאן	82020	אמיר שקולניק אדריכלים	ירושלים	שלומציון	4	02-5351257		Amir1108@bezeqint.net
מהנדס	מודד	מיכאל שוורץ	1048	בוטי מדידות	ירושלים	טהון	14			bottimadidot@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הרחבת חנויות במרכז מסחרי קיים ברח' אורוגואי 31, וקביעת הוראות לפיתוח שטחים לשימוש הציבור בסמוך לו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

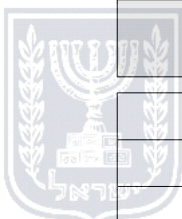
- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ומסחר ולדרך.
- קביעת בנוי לתוספות בניה בחזית הדרומית ובחלקו הצפוני של מרכז מסחרי קיים, לשם הרחבת חנויות בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- קביעת קווי בניין לתוספות הבניה, כאמור.
- הגדלת שטחי בניה למסחר שבתחום התכנית וקביעתם ל- 663.35 מ"ר, מתוכם 452.1 מ"ר שטחים מאושרים ו- 211.25 מ"ר שטחים מוצעים בתכנית זו.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצוע הבניה המוצעת.
- קביעת הוראות בגין מבנה/גדרות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי והוראות לפיתוחם.
- קביעת הוראות להרחבת דרך ציבורית ולפיתוחה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,160	אזור מגורים 5
100	2,160	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.71	338.47	דרך מוצעת
84.29	1,816.66	מגורים ומסחר
100	2,155.13	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים מסחר - בקומת קרקע ובקומה א'. מגורים - בקומות ב'-ט' (ושטחי שירות למגורים בקומה א')
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00) ובקומה א' (מפלס 3.26+), לשם הרחבת שטחי מסחר הקיימים בהן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ו-2. 2. נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: קוי בניין מירביים לתוספות, שטחי בניה מירביים, ההוראות לפיתוח השטח עם זיקת הנאה לציבור ושטח הדרך הציבורית. 3. מודגש בזאת כי כל הבינוי והוראות הבינוי לגבי שטחי המגורים שבתכנית ממשיכות לחול ללא כל שינוי, ביחס לתכנית התקפה בשטח.
ב	קווי בנין 1. קווי הבנין המרביים לתוספות הבניה המוצעות למרכז המסחרי כאמור יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 2. קוי הבנין כאמור הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחושב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 3. קוי הבנין למגורים שבתכנית יהיו בהתאם לתכנית החלה בשטח קודם לאישורה של תכנית מס' 339010, ללא כל שינוי.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. יותר שילוב של זכוכית. 2. לא יבוצע שלוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שלוט, התש"מ - 1980.
ד	זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצמדי קווים מקבילים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי. שטח זה יפותח כשביל וכרחבה לשימוש הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי, ע"י מגישי הבקשה להיתר להרחבת המרכז המסחרי כמפורט בתכנית זו, ועל חשבונם בלבד, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר כאמור, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כל שהיא למרכז המסחרי אלא לאחר השלמת ביצוע פיתוח השטח בתחום זיקת הנאה כאמור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ולהנחת דעת עיריית ירושלים. מודגש בזאת כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותל בתי העסק ובמרחב הציבורי. ראה סעיף 4.1.2 יא 3 להלן.

4.1	מגורים ומסחר
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ז	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</p> <p>מבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. תנאי להוצאת תעודת גמר יהיה הריסה בפועל של הבינוי המסומן להריסה.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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. תנאי להיתר בנייה להרחבת המרכז המסחרי יהיה אישור תכנית פיתוח שטח ע"י אגף שפ"ע ומהנדס העיר. תכנית הפיתוח כאמור תכלול את תכנון זיקת הנאה למעבר רגלי בחלקה המזרחי והדרומי של החלקה ואת תכנון פיתוח הכיכר העירונית בחלקה המערבי של התכנית (תא שטח מס' 2) וכן פיתוח שביל היקפי שקושר את ציר הרכסים סביב הקומה המסחרית בהתאם להנחיות תכנית האב יובלים גנים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה הוא תיאום עם מחלקת התברואה וקבלת אישורה לפתרון פינוי ואיסוף האשפה. כחלק מהיתר הבניה להרחבת המרכז המסחרי יתוכנן חדר למכבוש קרטונים שישרת את כל בעלי החנויות וכן מתקן עבור עגלות אשפה. מיקום המתקנים כאמור יקבע לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>תנאי למתן לטופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של מתקני האשפה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לקידום עסקים בנוגע לשלוט למסחר.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי הנגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים יהיו חדירי מים ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>
יב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 ותכנית מס' 932 שלא שינו במפורש בתכנית מס' 339010, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>כיכר/רחבה ציבורית.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>זרכים</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצמדי קווים מקבילים בצבע שחור הוא שטח הנחיות מיוחדות.</p> <p>שטח זה יפותח ככיכר עירונית/רחבה עירונית בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובהתאם לתכנון הפיתוח שיאושר על ידה.</p> <p>ראה סעיף 4.1.2 + 3. לעיל.</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	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)		34.96	14.81	32	35.37			0	0	(1)	(1)	2160	1	1	מגורים	מגורים ומסחר
(2)							663.35	0	0	0	663.35	2160	1	1	מסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
(2)	(2)	1	1	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)	1	1	מסחר	מגורים ומסחר

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

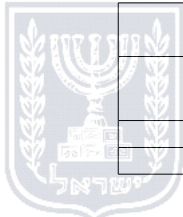
הערה ברמת הטבלה:

*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 החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בהיתר הבניה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנייתה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המוצעים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשויות המקומיות בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, החשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21