

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0400390

הריסת מבנה קיים ובניה של מבנה עירוני מעורב בן 5 קומות ברחוב אבן בטוטה



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 :

21/06/2018

לאשר את התוכנית

04/09/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על גוש 30056 חלקות 57+55+56, 2 (לפי תצ"ר 1277/36) ברחוב אבן בטוטה.

רקע תכנוני לתכנית :

אין תכניות מאושרות בשטח, וכמו כן, לא ידוע על בקשות מאושרות לשימוש חורג, הקלות, וכו'.

בשטח בנוי בניין בן שש קומות, קומת קרקע נבנה לפני שנת 1967.

התכנית מציעה הריסה של כל המבנה הקיים, מלבד מבנה היסטורי המסומן לשימור.

התכנית מציעה בניה של בניין בן חמש קומות + קומת חניה תת קרקעית.

התכנית המקודמת למע"ר מזרח מהווה בסיס לתכנון המוצע בתכנית זו בשימושים וזכויות הבניה המוצעים ע"פ מדיניות התכנון שנקבעה בתכנית.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע :

מגיש התכנית הוא בעל הקרקע החוקי היום, ואין בחלקה זכויות משותפות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת מבנה קיים ובניה של מבנה עירוני מעורב בן 5 קומות ברחוב אבן בטוטה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0400390

מספר התכנית

0.544 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג 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 222225

קואורדינאטה Y 632660

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אבן בטוטה 12 מע"ר מזרח, 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	אבן בטוטה	12	

מע"ר מזרח

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30056	לא מוסדר	חלק		55-57

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סנאן עבד אלקאדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סנאן עבד אלקאדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בניין, מספר קומות, מפלס קמות מסחר ומספר יח"ד.	01/01/2018	סנאן עבד אלקאדר	01/01/2018		1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מחייב לענין חניה תת קרקעית.	01/01/2018	אחלאם יעקוב	01/01/2018		1: 100	מחייב חלקית	תנועה
לא		31/12/2017	עומרי האני	31/12/2017		1: 250	מחייב	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	בלאל כמאל			ירושלים	(1)		02-6761206	02-6761206	m_2095@hotmail.com
	פרטי	עימאד כמאל			ירושלים	(1)		02-6761206	02-6761206	m_2095@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת שרפאת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	בעלים	בלאל כמאל			ירושלים	(1)		02-6761206	02-6761206	m_2095@hotmail.com
אחר	בעלים	עימאד כמאל			ירושלים	(1)		02-6761206	02-6761206	m_2095@hotmail.com

(1) כתובת: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד. אין באישור התכנית בכדי ללמד על זכויותהם בקרקע..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סנאן עבד אלקאדר	53984	סנאן אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)	38	03-5173555		info@senanarchitects.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עומרי האני	1180		ירושלים	צלאח אל דין	10	02-6260421		aalawzi@yahoo.ca
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: רחוב אבן סינא 38 יפו.

(2) כתובת: כפר קרע ת.ד. 699.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הריסה מבנה קיים ובניה של מבנה עירוני מעורב ברחוב אבן בטוטה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד קרקע לאזור עירוני מעורב.

2. קביעת בינוי לבניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

3. קביעת שטחי בנייה מירביים.

4. קביעת קווי בניין חדשים.

5. קביעת מספר יחידות הדיור ל - 2 יחידות דיור.

6. קביעת השימושים למסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים.

7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

8. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

9. קביעת שלבי ביצוע.

10. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	1

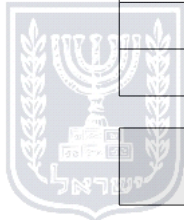
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ללא תכנון	544	100
סה"כ	544	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	543.66	100
סה"כ	543.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר - בקומת הקרקע.</p> <p>תעסוקה -/מלונאות בקומות א', ב', ג'.</p> <p>מגורים בקומה ד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תתור הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלס קומת המסחר יהא במפלס המדרכה של רחוב אבן בטוטה.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור המחלקה לאיכות הסביבה. בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית של עיריית ירושלים. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע</p>





עירוני מעורב	4.1
<p>בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p>	ג
<p>חניה</p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. עפ"י התקן ועפ"י מידות תקינות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. החניה תהיה תת קרקעית.</p>	ד
<p>שימור</p> <p>1. לא תותר הריסתו של בניין לשימור.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>	ה

עירוני מעורב	4.1
<p>3. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>4. חידוש הכיחול יהיה ע"י פינוי ידני של חומרי כיחול ישנים וביצוע כיחול על בסיס סיד - תערובת בגוון המקורי.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה במסגרת הבניה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	ו
<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי מחייב והגדלה במספר הקומות תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. מפלס קומת המסחר יהא במפלס המדרכה של רחוב אבן בטוטה, שינוי מהוראה זו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ו. הגדלת מספר יחידות הדיור המפורטים בהוראות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ז. לא יותר ניווד שטחים משימושים אחרים אל שטחי המגורים. ניווד שטחי בניה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ח. סטיה משלבי הביצוע המצויינים בסעיף 7.1 תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ט. לא ניתן לאפשר שימושים נוספים על השימושים המצויינים בהוראת התכנית. הוספת שימושים נוספים תחשב סטיה ניכרת.</p>	ז



עירוני מעורב	4.1
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>(מגורים) תנאי להיתר בניה יהיה תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p>	ח
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. הבניה בחזיתות החיצוניות תבוצע באבן טבעית, מלבנית ומסותתת. תיאסר בניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות.</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>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת שירותי כבאות בעיריית ירושלים.</p>	יא
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>ב. הנחיות לתעסוקה:</p> <p>1. בשטחים המותרים לתעסוקה לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מוקדם של המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לכל שימוש שאינו בבחינת מגורים או משרדים.</p> <p>ג. הנחיות למסחר:</p>	יב



עירוני מעורב

4.1

1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

2. תנאי עבור שימושי הסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, 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.

3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

4 מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.

ד. הנחיות לחניות והכניסה אליו :

1. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

2. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה.

ה. תנאי למתן היתר הריסה/בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והצמודים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקות השימור, תברואה, רשות העתיקות, תוש"ה, שפ"ע, אדריכל העיר וכבאות.

עתיקות

יג

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

עירוני מעורב	4.1
<p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירה בדיקה; חפירת הצלה), יבוצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	יד
<p>מסחר</p> <p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	טו



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי										
		שרות	עיקרי						שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2			366	40	257		מגורים	עירוני מעורב
					1					97	215		מסחר	עירוני מעורב
										60	384		תיירות	עירוני מעורב
					3					60.5	384		תעסוקה	עירוני מעורב
0	3	0	3	1	5	2	80	321	366	(1) 257.5	1240	544	<סך הכל>	עירוני מעורב

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:

א. יותר ניוד זכויות משימושי תעסוקה לתיירות ולהיפך.

ב. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1).

(2) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה 21.70 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2 היטל השבחה

- 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית יהיה 10 שנים מיום אישור התכנית.