

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0493395

אזור מגורים ושינוי תוואי דרך בשכ' א טור, ירושלים.

ירושלים

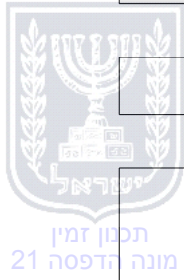
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

בתכנית המוגשת מדובר באזור המיועד למגורים 5 מיוחד, דרך מאושרת, שטח לבניני ציבור, שביל ושטח נוף פתוח לפי תכנית 3085 המאושרת.

התכנית עינינה שינוי יעוד השטח המיועד למגורים 5 מיוחד, שביל עם זיקת הנאה לכלי רכב, דרך מאושרת ושטח נוף פתוח למגורים ג', שביל עם זיקת הנאה לכלי רכב, דרך מוצעת ושטח לבניני ציבור תוך שינוי בתוואי הדרך המאושרת, הגדלת השטח המיועד לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח.

רקע תכנוני לתכנית :

השטח שחלה עליו התכנית הוא שטח ריק ממבנים.

מעמדו של מגיש התכנית

מגישי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.



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

אזור מגורים ושינוי תוואי דרך בשכ' א טור, ירושלים.

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0493395

מספר התכנית

7.200 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

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

224173 קואורדינאטה X

632220 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור אל גרס, שכ' א טור.

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 א טור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30895	לא מוסדר	חלק	1	

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
3085	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



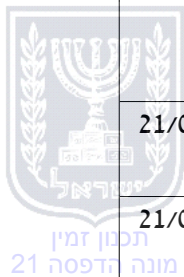
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



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
21/01/1993	1301	4077	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 3085.	החלפה	3085
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	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 62.	החלפה	62
04/09/2008	4592	5846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9612 ממשיכות לחול.	שינוי	9612
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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 27 04/09/2018	אשרף מסארווה	22/04/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מחייב לעניין: גובה בינוי ומס' קומות.	09: 34 15/04/2019	מחמד אבו גנאם	15/04/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	18: 32 18/08/2018	מחמד אבו גנאם	15/08/2018	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



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	אמיר אבו סביתאן			ירושלים	אל כאלה ) (1			02-6274686	
	פרטי	חאלד אבו סביתאן			ירושלים	אל כאלה ) (1	1		02-6274686	
	פרטי	מחמד אבו סביתאן			ירושלים	אל כאלה ) (1			02-6274686	
	פרטי	עלא אל דין אבו סביתאן			ירושלים	אל כאלה ) (1			02-6274686	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: אזור אל כלה, שכי א טור.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623	משרד אדריכלים- סלטאן סלימאן	ירושלים	אל סהל (1)	55	02-6274686	02-6274686	abughanamof fice@yahoo.c om
מודד	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	מוניר חסן	24	02-5321440		morad1976@ gmail.com
מהנדס דרכים	יועץ	אשרף מסארווה	107688		ירושלים	אל משהאד ) (2	40			

(1) כתובת: אזור אל סהל, שכ' א טור..

(2) כתובת: אזור אל משהאד, שכ' צור באהר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 5 בנייני מגורים חדשים. מזרחית שכ' א טור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1. שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן :

- א. ממגורים 5 מיוחד למגורים ג', לשטח ציבורי פתוח, לשביל, לדרך מוצעת ולשטח לבנייני ציבור.
- ב. משטח לדרך מאושרת למגורים ג' .
- ג. משביל לדרך מוצעת.
- ד. משטח נוף פתוח למגורים ג'.
- ה. משטח לבנייני ציבור למגורים ג' ודרך מוצעת.
3. הגדלת מס' הקומות המרביים.
4. קביעת שטחים מירביים .
5. קביעת קווי בנין חדשים .
6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
7. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה .
8. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לכלי רכב.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות הפקעה לצרכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	7
שטח ציבורי פתוח	5
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3
שביל	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	7
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	4
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	2
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	5
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	4
הנחיות מיוחדות	שביל	6
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	5
חניה	שטח ציבורי פתוח	5
מבנה להריסה	דרך מאושרת	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	2,1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	5

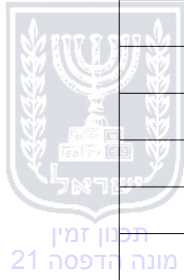
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,979	27.49
מגורים 5 מיוחד	3,600	50
שביל	92	1.28
שט לבניני ציבור	635	8.82
שטח נוף פתוח	894	12.42
<b>סה"כ</b>	<b>7,200</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.05	1,587.8	דרך מאושרת
6.60	475.11	דרך מוצעת
13.89	999.7	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
45.13	3,248.96	מגורים ג'
3.86	278.22	שביל
8.47	609.71	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>7,199.51</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת בניני מגורים בהתאם לנספח הבינוי.                  2. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.                  3. קווי הבניה המרביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.                  4. גובה הבינוי המירבי יהיה כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).                  5. גדרות על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועפ"י פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.                  6. מרפסות:                  א. לא יותר ניוד שטחי המרפסות המצוינות בטבלה 5 להן לשטחים אחרים בבניין.                  ב. מידת הרוחב של מרפסת זיז תהיה גדולה ממידת העומק שלה.                  ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".                  7. הבינוי בתאי שטח/בבנינים 3,4 יתוכנן כך שיישמר במידת האפשר האיזון בין ההתאמה לגובה הקרקע הטבעית ובין מגבלות הגישה לחניות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.                  ב. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כשלהי.                  ב. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הבניה של המוסד הציבורי תבוצע לפי הנחיות המשרד הרלוונטי ובתיאום עיריית ירושלים.                  2. תותר הקמה של מבני עזר ומתקנים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו.                  3. תותר חניה תת קרקעית במגרש, תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה.</p>

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינון ואזורים למתקני משחק, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק.</p> <p>4. מעבר להולכי רגל.</p> <p>5. חניה.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b>
	יותרו 3 מקומות חניה בשטח ציבורים פתוח לפי המסומן בתשריט.
ב	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. יותר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב של 1.4 מ' בצמוד לגבול המערבי של השצ"פ כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תא שטח השצ"פ יכלול 3 מקומות חניה ציבורית בצמוד לשביל עם זיקת הנאה בתא שטח 6, כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז תוואי 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>
ב	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	הבניין/חלק המבנה/הגדר/המסמנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>



<p><b>4.5</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז תוואי הכביש המוצע.                  2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>שביל</b></p>
<p><b>4.6.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>דרך גישה למגרשים.</p>	
<p><b>4.6.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח הצבוע בתשריט בקווים אלוכסוניים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה מעבר לרכב, ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה בשטח.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה 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		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה											
(1)	(1)	1	4		14	8	247	1388	378		126	884	561	1	1	מגורים	ג' מגורים	
(1)	(1)	2	4		12	32	235	6265	1360		(2) 890	4015	2688	4-3-2	2	מגורים	ג' מגורים	
(1)	(1)	2	4	(3)	12.3	40	236	7663	1738		1016	4909	3249	4,1	2,1	>סך <הכל	ג' מגורים	
(1)	(1)	1	4				60	290	400		100	2300	1000					מבנים ומוסדות ציבור לחינוך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
80	(1)	(1)	1	1	מגורים	מגורים ג'
320	(1)	(1)	4-3-2	2	מגורים	מגורים ג'
400	(1)	(1)	4,1	2,1	<סך הכל>	מגורים ג'
	(1)	(1)				מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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 החניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט..

(2) מתוכם 389 מ"ר חניה תת קרקעית..

(3) גובה רצפת הגג בבנייני המגורים יהיה 12.48 מעל מפלס הקניסה הקובעת, מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג.

-מפלס הכניסה הקובעת של בנין מס' 1 יהיה 679.60.

-מפלס הכניסה הקובעת של בנין מס' 2 יהיה 680.80.

-מפלס הכניסה הקובעת של בנין מס' 3 יהיה 683.50.

-מפלס הכניסה הקובעת של בנין מס' 4 יהיה 684.97.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 גמישות להיתר</b></p>	<p>6.1</p>
	<p>א. יותר שינוי שינויי של עד 2 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.                  ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.                  ג. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5.</p>	
	<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>על פי 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>	<p>6.2</p>
	<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבתשריט / שבסעיף 3.2 לעיל .                  ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.                  ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.                  ד. 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>	<p>6.3</p>
	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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>	<p>6.4</p>
	<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	<p>6.5</p>
	<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.                  ב. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p>6.6</p>
	<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>6.7</p>
	<p><b>6.8 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.8</p>

6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות. 7. תנאי למתן היתר בניה תכנון פיתוח וביצוע השצ"פ לאישור מחלקת הגננות. 8. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שפ"ע בעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. 10. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תא שטח בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 11. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע, תושי"ה, תברואה ומחלקת נגישות. 12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח של השטחים הפתוחים לאישור מחלקת הגננות. 13. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם רשות כבאות והצלה לרבות הנושאים הבאים: א. הכשת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי. ב. בבנינים שגובהם יותר מ 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכת מתזים.

6.10

**חומרי חפירה ומילוי**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

6.11

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

הגדרות המסומנות בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצ'הוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.12

**היטל השבחה**

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.

6.13

**הפקעות לצרכי ציבור**

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

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח(או בנין).	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי איכלוס	1.גמר פתוח שטח ציבורי פתוח לשביעות רצון אגף שפ"ע ורישומו ע"ש עיריית ירושלים. 2.נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10שנים מיום אישורה.

