

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0582056

פרויקט מגורים לרופאים

ירושלים

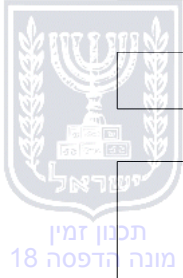
מחוז

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

נתוני התכנית:

שם תכנית: פרויקט מגורים לרופאים.

מדובר במגרשים 131-134, במגרש 135 ו-135A ובמגרש 411 ו-411A, לפי תכנית מק/14295 וחלקה 47 בגוש 30282 הכלולה בתכנית ב/5834.  
מקום התכנית: גבעת המטוס- בית צפפה, ירושלים.

רקע תכנוני לתכנית:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

1. המגרשים מיועדים למגורים א' ולמגורים ב', בהתאם לתכנית מק/14295, וחלקה 47 מיועדת לאזור מגורים 2 בהתאם לתכנית ב/5834.
2. המגרש 411 ו-411A מיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
3. אין בניינים קיימים בשטח.

התכנית מציעה:

1. הקמת 5 מבני מגורים בני 4 קומות בחדך, סה"כ 54 יח"ד.
2. הוספת שטחים כוללים.
3. החלפת מיקום המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ללא שינוי בשטח ו/או בגודל המגרש.
4. שינוי ייודי קרקע למגורים ב' ולמבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פרויקט מגורים לרופאים

מספר התכנית 101-0582056

1.2 שטח התכנית 6.762 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 219523

קואורדינאטה Y 627126

**1.5.2 תיאור מקום** דרום מערב גבעת המטוס, בית צפפה**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	שכ בית צפפה		

שכונה בית צפפה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4	מוסדר	חלק	90-92	89
30282	מוסדר	חלק	47	19

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
מק/ 14295	135A, 411 - 411A - 135, 134 - 131

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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
21/07/2016	8860	7907	תכנית זו מחליפה את תכנית 5834 / ב.	החלפה	5834 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62.	החלפה	62
16/11/2014	949	6918	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ 14295	החלפה	מק/ 14295
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			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה	22: 03 21/07/2019	אחמד אבו חוסין	20/07/2019		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	22: 00 21/07/2019	מחמד עמרו	20/07/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	20: 38 21/07/2019	אחמד אבו חוסין	20/07/2019		1: 250	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
ד"ר	אחר	שוקת תייסיר שוקת בקרי		ל"ר	ירושלים	(1)	23	02-6244008	02-6244101	mohannad@barak.net.il
ד"ר	אחר	ראמי מוחמד ג'ועבה גועבה	ל"ר	ל"ר	ירושלים	הלל (2)	23	02-6244008	02-6244101	mohannad@barak.net.il
ד"ר	אחר	עאדל גומעה מיסק	ל"ר	ל"ר	ירושלים	(1)	23	02-6244008	02-6244101	dr_misk53@yahoo.com

**הערה למגיש התכנית:**

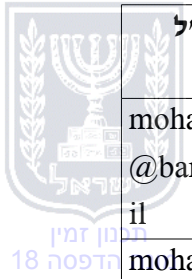
- (1) הערה: מייצג את חברי הקבוצה, כתובת: ת.ד. 2485, ירושלים.  
 (2) הערה: מייצג את חברי קובצת הרופאים, כתובת: ת.ד. 2485, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ע"פ תמצית בעלות שהוכנה ע"י עו"ד מוהנד גיבארה.

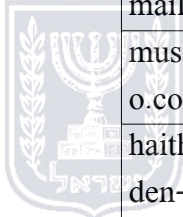
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו חוסין		פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מוסטפא זיד	1423		ירושלים	(1)		02-6567605	02-6567604	musa3@yaho o.com
	מהנדס	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	(2)	7	02-6275463	02-6646465	haitham@yar den-eng.com

(1) כתובת: בית חנינה- רחוב ראשי.

(2) כתובת: ת.ד 27226 ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 בניינים למגורים בני 4 קומות בדירוג

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

1. שינוי יעוד ממגורים א למגורים ב.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ב.
3. שינוי יעוד ממגורים א ומגורים ב למבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור למגורים ב.
4. שינוי יעוד ממגורים א' לשביל.
5. קביעת הוראות בניה לבניין מדורג בן 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
6. קביעת שטחי בניה חדשים,
7. קביעת קווי בניין מירביים.
8. קביעת מספר יח"ד ל- 54 סה"כ.
7. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות להקמת מבנה ציבור.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך מאושרת	201
שביל	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו בנין תחתי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	818.27	12.10
דרך מאושרת	332.37	4.92
מבנים ומוסדות ציבור	1,221	18.06
מגורים א	1,673	24.74
מגורים ב	2,717	40.18
<b>סה"כ</b>	<b>6,761.64</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	332.37	4.92
מבנים ומוסדות ציבור	1,221.15	18.06
מגורים ב'	5,193.45	76.81
שביל	14.69	0.22
<b>סה"כ</b>	<b>6,761.66</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</p> <p>2. המרחק בין הבניינים במגרש לא יפחת מ-6 מטרים.</p> <p>3. גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מטר ממפלס הרחוב, או בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים.</p> <p>4. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'.</p>
<b>ב</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
<b>ג</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה המוצעת תהיה תת קרקעית במלואה ובתחום המגרש בלבד.</p> <p>3. לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה המוצעת</p>
<b>ד</b>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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. תיאום 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. תאני תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם הרשות לכבאות והצלה והסדרת רחבת היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק התכנון והבניה.</p> <p>5. תנאי למתן ביתר בניה תיאום עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדרי מיתוג.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת הדרכים והסדרי תנועה, אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות העתיקות.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת מידע תכנוני בדבר הצורך בהכנת תצ"ר בהתאם לסעיף (6.1).</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27398/0 "ירושלים, גבעת המטוס (מערב)" י"פ 4923 עמ" 4978 מיום: 26/9/2000 : 27396/0 "ירושלים, גבעת המטוס (דרום)" י"פ 4923 עמ" 4977 מיום: 26/9/2000 : לא פורסם 5225/0 ירושלים, גבעת המטוס הינו/גם אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודות בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעילות מקדימה (פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר וע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. בצידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1988, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכות שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתוופסו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מרכז קהילתי שכונתי, מעונות יום וגני ילדים
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ', גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'.</p>
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום הבניה עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.</li> <li>2. תיאום הבניה עם מה"ע ו/או מי מטעמו.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מחלקת מדיניות תכנון.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה בשטחים לבניינים ציבוריים הוא הצגת פתרון להורדת נוסעים והסדר בטיחות.</li> <li>5. קבלת אישור מחלקת הדרכים, רשות כבאות והצלה, המחלקה לאיכות הסביבה, מח' תברואה, חברת חשמל, רשות העתיקות, מידע תכנוני, שפ"ע ואדריכל העיר.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון לדרך נגישה אל פתח מרחב מוגן מוסדי, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</li> </ol>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	<b>דרכים</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח המסומן בתשריט בצבע חום הנו שטח לדרך מאושרת.</li> <li>2. מפלס הדרך הסופי ייקבע בתיאום עם אגף תושי"ה.</li> </ol>
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל
4.4.2	הוראות
א	<b>תשריט התכנית</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח המסומן בתשריט התכנית בצבע ירוק מיועד לשביל הולכי רגל</li> <li>2. על שטח זה יחלו הוראות הפקעה</li> </ol>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מזרח	מערב						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי		שרות						עיקרי
(3)		6	19.2 (2)			45 (1)	300	3660	974		186	2500	1221	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	4	4	15.6 (5)	10.23	54	45	296	15435 (4)	6562	3350	1333	3650	5208	1	מגורים	מגורים ב'	



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

מ"ר	מ"ר	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי			
540		(3)	(3)	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		(6)	(6)	1	מגורים	מגורים ב'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (2) מעל גובה זה יותרו עליה לגג ומעקה תקני.
- (3) כמצוין בתשריט.
- (4) כולל 540 מ"ר למרפסות.
- (5) מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני..
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

1. 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 הוועדה המקומית.  
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.2****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.

**6.3****גמישות להיתר**

מפלס הכניסה הקובעת הנו כמצוין בנספח הבינוי, מאחר והדרכים הגובלות אינן מבוצעות תותר גמישות של עד 1-2 מ' בקביעת המפלס בעת הגשת הבקשה להיתר בניה באישור מח' הסדרת תנועה, אגף תושי"ה.

**6.4****ניהול מי נגר**

1. ייותרו לפחות 20% 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).

**6.5****סטיה ניכרת**

1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 להוראות התכנית הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.  
2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**6.6****פסולת בניין**

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

**6.7****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.

**6.8****סביבה ונוף**

1. התכנית נמצאת בתחום אתר טבע עירוני "גבעת המטוס", גבעה חשופה וטרשית בשולי המרקם האורבאני, על קו פרשת המים. מערכת צומח אופיינית לשטחי מערה משולבים בבוסתנים. מיני חי וצומח ספר מדבריים.  
2. יש לשמור על ערכי הטבע הקיימים בשטח ככל שניתן.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי למתן טופס 4 למגורים	נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפייע של עיריית ירושלים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18