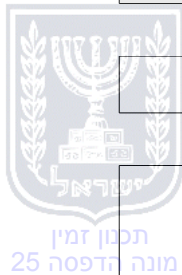


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0522524

מתחם זכרון יעקב- שכונת רוממה, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/11/2018

להפקיד את התכנית

07/09/2020

יו"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

במסגרת הפרויקט להתחדשות עירונית יוזם משרד השיכון שימוש בשטחים עירוניים בשטחים שהוגדרו ליעוד משולב למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. שטח תכנית זו לא נכלל בתכנית האב לשכונת רוממה. מצב מאושר עפ"י תכנית לשיכון ציבורי 5/03/2 : שצ"פ, אזור מסחרי ודרכים וחניות. התכנית מציעה:

הריסת מבנה מסחרי קיים.

קביעת יעוד תא שטח 01 ליעוד משולב למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

במפלס רחוב זכרון יעקב: בניין מגורים בן 9 קומות אשר בקומת הקרקע ומפלס 1- מבני ציבור (גני ילדים ומעון יום) סה"כ 48 יח"ד.

במפלס רחוב המ"ג: בניין מסחרי בן 2 קומות. ממפלס רחוב זה תתאפשר כניסה לחנייה תת קרקעית. השצ"פ בתא שטח 02 כגינה ציבורית קיימת ישודרג ויורחב לשימוש ולרווחת תושבי השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם זכרון יעקב-שכונת רוממה, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0522524	מספר התכנית	
2.902 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218980
	קואורדינאטה Y	633650

1.5.2 תיאור מקום השטח שבין הרחובות זכרון יעקב ורחוב המ"ג אשר ממוקם עליו כעת מבנה מסרי ולצידו גינה ציבורית.

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	זכרון יעקב	1	

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק	33-37, 93, 104	92, 94

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
62	104, 94 - 92, 37 - 33

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/2013	5167	6605	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0092098. הוראות תכנית 101-0092098 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0092098
22/07/2009	5022	5979	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א/11829	החלפה	11829 / א
05/07/1984	2808	3071	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3310	החלפה	3310
21/11/1991	844	3945	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4074	החלפה	4074
23/11/2000	446	4935	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4831	החלפה	4831
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
10/11/2002	413	5126	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6090	החלפה	6090
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	62
23/06/2015	6678	7062	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0253286. הוראות תכנית 101-0253286 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0253286
06/03/1975	1283	2095	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2018	החלפה	2018
18/11/1976	1	2271	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2204 ממשיכות לחול.	שינוי	2204
14/08/1975		2133	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /03 /2

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				רננה-נילי חר"ג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רננה-נילי חר"ג		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/08/2018	יורם אלישיב	11: 58 07/08/2018	תשריט מצב מאושר	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500		20/06/2019	רננה-נילי חר"ג	13: 04 20/06/2019	נספח מס' 1 - נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500		12/06/2019	גד נובק	11: 20 12/06/2019	נספח מס' 2 - תנועה וחניה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200		07/02/2019	ענת שדה	08: 46 18/02/2019	נספח מס' 3 - פיתוח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	08/08/2018	רקפת הדר גבאי	08: 46 18/02/2019	סקר עצים	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

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)		02-6291141	02-6291168	eylonb@mmi.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הלל 23.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)		02-6291141	02-6291168	eylonb@mmi.gov.il

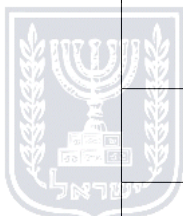
(1) כתובת: הלל 23.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י (רשות הפיתוח)	ירושלים	(1)		03-9533333		
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(2)		02-6291141		
חוכר		רינה בן עזרא			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		מיכאל ברדוגו			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		דוד גרינבאום			ירושלים	(3)		02-5375518		



תכנון ומתן
מונה הדפסה 25



תכנון ומתן
מונה הדפסה 25

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חיים גרינבאום			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		יהושע גרינבאום			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		יחזקאל גרינבאום			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		אליהו דגן			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		יקותיאל דגן			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		אהרן המדני כהן			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		אליהו המדני כהן			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		אסתר יחיא			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		מאיר מיוסט			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		שמחה מיוסט			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		יהודה נבריאן			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		אלעזר נגרי			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		סזבונה נגרי			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		רבקה סוסתיאל			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר		משה שיראזי			ירושלים	(3)		02-0000000		
חוכר				הסעות אהבת ישראל בע"מ	ירושלים	(4)		02-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

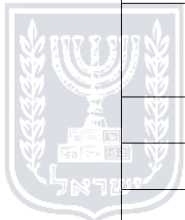
(1) כתובת: יפו 216.

(2) כתובת: הלל 23.

(3) כתובת: המ"ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

(1) כתובת: יפו 216.

(4) כתובת: חכם שמואל ברוכים 9.

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	רננה-נילי חר"ג	80958	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	(1)	6	02-5619791	02-6259797	office@arctic arc.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@beze qint.net
אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי		רקפת הדר גבאי	צור הדסה	(2)		02-6516115	02-5703325	dryy@zahav. net.il
ניהול הפרויקט	אדריכל	אלונה ליפשיץ	37284	אלונה ליפשיץ אדריכלים	ירושלים	הלל	2	02-6256211	02-6257211	alonalif@013. net
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	גד נובק	35153	גד נובק הנדסה אזרחית	בית חשמונאי	(3)		08-9255998	08-9254290	novak- gd@zahav.ne t.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	אירית צ'רניאבסקי		צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820	02-5862474	cheririt@gma il.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ענת שדה	82305	שדה, גולדשטיין מורד אדריכלות נוף	מסלת ציון	הר יעלה	2116	02-9900188	02-9900193	michal@si- landscape.co. il

(1) כתובת: ת.ד. 4635.

(2) כתובת: שורק 34 צור הדסה.

(3) כתובת: יונתן 24.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

בניית בניין מגורים, בשילוב פונקציות ציבוריות, מסחר, חנייה תת קרקעית והרחבת שצ"פ.

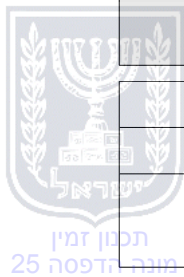
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לשינוי יעוד תא שטח 01 משטח לאזור מסחרי, דרכים וחניות ליעוד משולב למגורים ג', מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת יעוד תא שטח 02 לשטח ציבורי פתוח הכולל הגדלת שטח ציבורי פתוח מאושר והמשמש לגינה ציבורית קיימת, אשר תשודרג ותורחב לשימוש ולרווחת התושבים.
3. קביעת הוראות להריסת מבנה מסחרי קיים, קירות, מדרגות וגדרות הקיימים בתא שטח 01.
4. קביעת הוראות להריסת מדרגות, גדרות וקירות בתא שטח 02.
5. קביעת מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המירביים, גובה הבנייה המירבי ושטחי הבנייה המירביים בתא שטח 01.
6. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומוסדות ציבור.
7. קביעת שטחי בנייה מירביים בתא שטח 01, קביעת מספק קומות ל 9 מעל מפלס ה 0.00.
8. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית ל-48 יחידות דיור,
9. קביעת שטחי בנייה מירביים לבנייה במפלס תת הקרקע שהוא רחוב המ"ג. בניין מסחרי בן 2 קומות. ממפלס הרחוב תתאפשר כניסה לחנייה תת קרקעית בת 4 קומות.
10. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.
11. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בנייה בשטח, שלבי ביצוע, תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח התכנית.
12. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה/שימור.
13. קביעת הוראות לפקיעת תוקף.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	2
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
49.04	1,443.51	דרכים וחניות
27.18	800	מסחר
23.78	700	שבילים
100	2,943.51	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
74.17	2,183.16	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
25.83	760.35	שטח ציבורי פתוח
100	2,943.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים 1. מגורים 2. מסחר 3. מבני ציבור 4. חנייה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית לא יעלה על 48 יח"ד. מס' יחידות הדיור המירבי יהא כמפורט בטבלה שבסעיף מס' 5 להלן, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם. במפלסים 4.00- ו 0.00 יבנו שטחי ציבור עבור 2 מעון יום 3 כיתות כל אחד, ו 2 גני ילדים כמפורט בנספח בינוי
ב	מסחר השטח המסומן בתשריט היעוד משולב של מסחר, מגורים ומבני ציבור יאפשר בניית 2 קומות מסחר במפלס תת הקרקע של רחוב זכרון יעקב ובמפלסים 4.0- ו 8.9- בהתאם לנספח הבינוי אשר ישמשו את השכונה דרך רחוב המ"ג. 2 קומות מסחר אלה יאפשרו בינוי בקו בניין 0 ברחוב המ"ג לטובת בניית ארקדה. תתאפשר גישה לפריקה וטעינה באזור המוקדש לכך בחניון.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים שטחים פתוחים ציבוריים, גינות ציבוריות, מגרשי/מתקני משחקים, שבילים להולכי רגל, מדרגות, פיתוח שבילי אופניים, ריהוט רחוב וכיוצ"ב, שמירה על ערכי טבע קיימים כגון: מדרגות, מסלעות ומעבר תשתיות וכן מתקני מחזור.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות שלבי ביצוע - פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בד בבד עם התקדמות וביצוע עבודות הפיתוח במתחמי המגורים ולפי שיווק מגרשי המגורים.
ב	הוראות פיתוח 1. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ועליו לכלול שטח אפקטיבי למתקני משחקים לגילאים שונים. 2. בנוסף השטח יכלול שבילים ומעברים להולכי רגל, גינות ומדשאות, נטיעת עצים בוגרים, אזורי משחק, פינות ישיבה וריהוט רחוב. הכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. 3. תחול חובת הצללה מעל מתקני המשחק.
ג	הוראות פיתוח 1. קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה משום שהפרויקט מקודם בשכונה קיימת. כל הקירות התומכים והבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים השכנים.

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. מעקות - על גבי הקירות התומכים תבנה גדר/סבכה לפי ת"י או באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. גובה מירבי של קירות - גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים ציבוריים ובין המגרשים, כולל גדר סבכה הבנויה מעליהם לא יעלה על 3 מ'. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר קירות גבוהים יותר אם שוכנעה שהפתרון הארכיטקטוני מצדיק זאת.</p> <p>4. סקר עצים - באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיקוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח: שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים ע"פ המפרט, הוצאת רישיונות העתקה ועקירה ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.</p> <p>5. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון: מדרכות, שבילים ורחובות יהיה אחיד וע"פ תכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר/רשות מתאימה, ע"פ הפרטים המנחים.</p> <p>6. תכנון הצמחייה יתבסס ברובו על צמחיה ים תיכונית/ארץ ישראלית.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותר הקצאת מקום למתקני מחזור שכונתיים: בגדים, קרטון, נייר, אלקטרוניקה וכדומה, הכל ע"פ הנחיות האגף לתברואה.</p> <p>2. יותרו התקנת תשתית תת קרקעית למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב וניקוז. בשטחים אלו יותר מעבר תיעול מערכות לתאורת רחוב.</p> <p>3. תותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים.</p> <p>4. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן ובקירות התמך.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. מי הנגר יופנו לשצ"פ בגבול התכנית</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי		צדדי- שמאלי	צדדי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
												שרות					עיקרי	שרות		עיקרי
					9	48	30	240	(1) 5044	0	0	1018	(1) 4026	2183	1	מגורים ג'	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
			(3)	1	1	0	30	42	1152	236	277	178	461	2138	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
				2	0	0	30	116	2014	172	1778	0	0	2183	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
				(4) 4				280	6135	6135				2183	1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
													760	2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח				



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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
696		1	מגורים ג'	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

- קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה אינם כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זאת ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחי הבנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- גובה מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת אינו כולל חדר מדרגות על הגג.
- תותר העברת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, מתא שטח אחד לתא שטח שני, באותו מתחם, ובלבד שלא תהא הגדלה של סה"כ שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת שנקבעו למתחם בכללותו.
- השימוש המופיע כשביל בשטח ציבורי פתוח מסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
- מספר מקומות החניה, שטחי החניה בתת הקרקע ומספר הקומות התת קרקעיות יקבעו על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. מספר מקומות החניה לא יעלה על המספר בתקן התקף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 130 מ"ר לחדר תפילה..
 - (2) גובה רצפת הגג המירבי יהיה 28 מ' מעל מפלס 0.00, מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עלייה לגג בלבד..
 - (3) 0.00 חצרות לגנים ומעון 605 מ"ר - שטח חוף ומרפסת גג 4.00 חצרון גן - 165 מ"ר
- סה"כ 770 מ"ר חצרות גנים ומעונות.
- (4) מספר מקומות החניה, שטחי החניה בתת הקרקע ומספר הקומות התת קרקעיות יקבעו על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. מספר מקומות החניה לא יעלה על המספר בתקן התקף..

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- א. מפלס ה 0.00 המחושב ברחוב זכרון יעקב הינו המחייב. תותר סטייה של עד 1.0 מ' מגובה זה.
- ב. קו הבניין הינו כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
- ג. מבואה וגינה בבניין המגורים:

 1. תתוכנן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ- 2.0 מ"ר. ליח"ד, תוך הפרדה מגני הילדים וממעון יום המשולבים בבניין במפלס הכניסה.
 2. תתוכנן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ- 40.0 מ"ר למבנה.
 3. מרפסות ומרפסות גן יהיו בתכנון המוצע לאחר השלמת ומילוי התנאים לפונקציה הציבורית שתתוכנן בחלקה.
 - ד. מבואה במבנה הציבור:
 - ה. תתוכנן גישה למבני הציבור בהפרדה ממבנה המגורים.
 - ו. חצרות ושטח פתוח בצמוד לגני הילדים ומעון היום יתוכננו בהתאם לפרוגרמה ות"י נדרש לעת מתן היתר בנייה.
 - ז. פיתרון פריקה וטעינה לטובת המסחר ישולבו בחניון.

6.2

אדריכלות



1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות בנייני המגורים למעט צמ"ג מפח מגולבן וצבוע.
2. מתקנים כגון מצננים, מזגנים למיניהם, מסתורי כביסה וכדומה יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. יש לוודא כי המסתורים לסוגיהם לא יפגעו בפעולתם התקינה של המתקנים. תיאסר התקנת מזגני חלון.
3. לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר הבנייה נישה לתליית כביסה מאחורי המשולב בחזית בניין המגורים. אורך חבלי תליית הכביסה לא יקטן מ- 1.6 מ"א. המסתורים ייבנו מחומרים קשיחים כגון: אבן, בטון, GRC או רפפות אלומיניום. לא יותר שימוש בחומרים כדוגמת אבסבסט או פי.וי.סי. לצורך התקנת המסתור.
4. חלון ההדף בממ"ד ייבנה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן היתר.
5. לא יבוצע שילוט ע"ג קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.
6. מיקומה וצורתה של אנטנה מרכזית וכן צלחת תקשורת המיועדת להקמה בשטח התכנית ייקבע בעת מתן היתר הבנייה.
7. גגות עליונים במבנים ישמשו כשטחים למתקנים טכניים ויטופלו בצורה הבאה: אזורי טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר בבניין המגורים. הגישה אל הגג תהיה דרך מדרגות הבניין המשותף ותהיה חופשית לכל דיירי הבניין.
8. לא יותר שימוש בגגות שטחים כאזורי טכניים במפלסים אחרים של הבניין למעט באזורים המצוינים כאזורי מסחריים ובשטח המיועד ליעוד ציבורי. יש לדאוג למיקום מוסתר ובטיחותי של המתקנים.
9. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך חדר המדרגות ותאפשר נעילה במידת הצורך.
10. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור ומעין בעלי יח"ד הסמוכות או הגבוהות בבניינים סמוכים.
11. האזור הטכניים ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני

אדריכלות	6.2
<p>יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה וייבנה מחומרים קשיחים ובעלי עמידות גבוהה. לא יותר שימוש בחומרים כדגומת אסבסט, פי.וי. סי לצורך המסתור.</p> <p>12. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. לא תותר כל הצבת אלמנט בולט כדגומת מכוונת, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג גלויים.</p> <p>13. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה אל הקירות הניצבים לחזית.</p> <p>14. הקירות החיצוניים והעמודים של הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש או מוסמסם בנויה בשורות אופקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי אבן בחזיתות הבניינים.</p> <p>15. אבני הכרוב (קופינג) של המרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת באובי של 5 ס"מ לפחות.</p> <p>16. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה להבטחת המבט הפנוי בהם כבחזית חמישית של הבניין.</p> <p>17. כל הנחיות הבינוי והרישוי יהיו בהתאם להנחיות של בנייה חדשה עד 10 קומות https://www.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicenses/Documents/RegionalGuidelines-2.pdf ובהתאם להנחיות מהנדס העיר לעת מתן היתר הבנייה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>1. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש יתוכננו באופן מותאם למפלס הרחוב המצרני והסביבה בכלל. אופקי קירות הפיתוח יהיו בהתאם לקיים בסביבה ובאופן שיאפשר חיבור אליו הכל בשל היות הבינוי בתוך מרקם שכונתי קיים. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים השכנים. במידה ואין מגרשים סמוכים, או ישנם כמה סוגים של ציפוי אבן - האבן תהיה בעיבוד טובזה. ראשונה הדפסה 25 תכנון זמין</p> <p>הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי של 8 ס"מ. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת.</p> <p>2. מעקות: על גבי קירות תומכים תיבנה גדר סבכה לפי ת"י ובאישור מהנדס העיר, או מעקה בנוי כהמשך לקיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.</p> <p>3. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום מהנדס העיר לעת מתן היתר הבנייה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ', גובה הקיר התומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/חורשה לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו לעיל, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין שני קירות לא יפחת מ- 1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. רחבת כניסה משותפת למגורים: יש לבצע רחבת כניסה משותפת כולל ערוגות גינון. ערוגות הגינון יהיו במפלס המדרכה עד כמה שניתן כדי לשוות חזית מגוננת כלפי הרחוב. בכל מגרש יינטעו לפחות שני עצים בוגרים. לשם כך תתוכנן הבנייה באופן שיאפשר עומק אדמת גן הנדרש לנטיעת עצים אלה.</p> <p>במידה ויש חובת פיצוי נופי בסקר העצים המצורף, יש לשתול עצים חדשים בהתאם להנחיות הסקר.</p> <p>5. מפלס כניסה קובעת: לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הגישה.</p> <p>6. תשתית: כל ארונות החשמל ומוני התשתיות בחצר כדוגמת: חשמל, מים ותקשורת יוצבו</p>	

6.3	בינוי ו/או פיתוח
<p>גומחות בנויות, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של אלמנטים אלה לתוך המדרכה במרחב הציבורי. מתקני סולר, צוברי גז וכדומה יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.</p> <p>7. אשפה: שיטת פינוי האשפה תהיה באמצעות מיכלי אשפה בנפח 1,000 ליטר אשר ימוקמו בתוך חדרי אשפה עבור בניין המגורים, מסחר ומבני הציבור בנפרד.</p> <p>8. סקר עצים: באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים ע"י המפרט, הוצאת רישיונות העתקה ועקירה ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.</p> <p>9. ניקוז: ניתן לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים אך יש להסדיר זאת בצורה מתוכננת ובתיאום מתכנן השצ"פ.</p> <p>10. מעבר תשתיות: חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיוצא"ב. מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים, יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטח הפרטי למגורים כן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.</p> <p>יותר מעבר בתחום המגרשים אך הוא מותנה באישור מהנדס העיר ובתיאום התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקום המדויק בבקשה להיתר הבנייה ובהתאם לקובץ ההנחיות לבנייה חדשה עד 10 קומות וקובץ התקנות של מהנדס העיר.</p>	
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמה והכנת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי הדרכים והמגרשים הסמוכים, פתרונות ניקוז, חתכים ופרישת גדרות וקירות, חניות ושיוך החנייה, דרכי גישה כולל גישה לנכים עפ"י החוק, מתקן תברואה, כיבוי אש, תאורה, מערכת השקיה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח כולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, התייחסות למצב הקיים בשטח, התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ולשרידים ארכאולוגיים אם מצויים בשטח, תכנית צמחייה כולל עצים בוגרים שישולבו בשטחים המשותפים.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים עד 1 מ', שינויים ארכיטקטוניים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך ומחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.</p> <p>ד. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגדרת המרווח שבין קו בניין קדמי הפונה אל הרחוב לבין הבניין כשטח משותף לכל דיירי הבניין. 2. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש באופן המותאם למפלס הרחוב המיצרני והסביבה בכלל. 3. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, ובכלל זה עומק אדמת גן. 4. טיפול במדרכות מיצרניות לתחום ההיתר, כולל שלביות ביצוע. 5. תנאי לטופס איכלוס יהא השלמה בפועל של הפיתוח כאמור. 	



תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>ה. בקשה להיתר בנייה תכלול גם את הנתונים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין. 2. סימון פתרונות מעלית או הכנה למעלית. 3. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן מבנים ובפיתוח. 4. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה. 5. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר. 6. פתרון ופרטי עיצוב של דודי שמש וקולטים 7. תכנון השצ"פ הצמוד לחלקה 8. תכנון השטחים המשותפים של בניין המגורים הפונים לרחוב כולל את אופי הקירות הפונים אל הרחוב בגבול המגרש. 9. הנחיות עיצוביות באשר להסתרת מתקנים והנחיות עיצוביות לרבות בעניין המרפסות. 10. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוייה, כולל מתקני המחזור יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 11. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבנייה אל המרחב הציבורי. 12. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבנייה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון. קבלת היתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. <p>תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 13. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לצמצום מטרדי בנייה. 14. היתר בנייה לשטחים הציבוריים יעמוד בדרישות חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלויות. <ol style="list-style-type: none"> ו. עמידה בהנחיות המחלקה לאיכות הסביבה כפי שנקבעו ב"מסמך עקרונות תכנון סביבתי" נספח ב'. ז. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח יהא 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 והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. ח. 1. נטעית עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ואישורה על ידי מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים ט. קביעת מיקום פח-מוטמן בשצ"פ י. בשטח התכנית קיים מקלט ציבורי, תנאי למתן היתר בנייה יהא הקמת מקלט חדש לשימוש השכונה בתיאום עם מהנדס העיר. יא. בשטח התכנית קיים פתרון פסולת לבניינים הסמוכים, תנאי להיתר בניה יהא מתן מענה לפתרון הפסולת בתחום הפרויקט או ביצוע חלופה אחרת (פחים מוטמנים) בסמיכות לשטח התכנית 	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
1. גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.	
איכות הסביבה	6.6
1. בשטח התכנית יתוכננו אזורי השהייה והשקטה לניקוז נגר עילי. בתחומי המגרשים	

6.6	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>המיועדים לבנייה יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקי נחל).</p> <p>2. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתכנית. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור המגרש למערכת הביוב הקיימת.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים שחוצים את תא השטח המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעו מהנדס, תכנית העתקה לקווי הביוב ו/או בניית קומנה הדפסה 25</p> <p>זמין עד להשלמת העבודה. היזם יבצע את תכנית ההטיה של קו הביוב על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התכנית תיתן מענה לחיבור של כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב.</p> <p>4. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>5. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס 0.00 שלהן.</p> <p>6. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשות פרטית ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>7. חל איסור מוחלט של חיבור המרזבים (צמ"ג) של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>8. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>
6.7	ביוב וניקוז
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>1. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p> <p>2. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתכנית שבנדון. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור לכל המגרשים למערכת הביוב הקיימת.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים שחוצים את גבולות התכנית המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעות מהנדס, תכנית העתקה לקו הני"ל ו/או בניית קו זמני עד לתום העבודה. היזם יבצע את הטיית הקווים על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התכנית תיתן מענה לחיבור כל המבנים והפונקציות המתוכננות לרשת הביוב והניקוז.</p> <p>4. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>5. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן.</p> <p>6. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשת פרטית ובפיקוח של מחלקת הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>7. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבים (צמ"ג) של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>8. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>1. גבולות התכנית יכללו גישה וחנייה מותאמת לאנשים עם מוגבלויות, אפשרות שימוש והנאה מהשטח הציבורי בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכל הציבור.</p> <p>2. החנייה מותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה או בשטח השצ"פ.</p> <p>3. רוחב המדרכה הסמוכה לגבולות התכנית והמאפשרת גישה למגורים ולמבני הציבור יהא 2.5</p>

<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>מ' לפחות על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p>	
<p>6.9 חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>1. במידה ותידרש הקמת תחנת שנאים בתחום התכנית, היא תמוקם במפלס תת קרקעי בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמם.</p>	
<p>6.10 חניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. החנייה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי. ב. מיקום הכניסה והיציאה מהחנייה יהא כמצוין בנספח הבינוי ובנספח התנועה. ג. מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. ד. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה הנדרש לעת הוצאת היתר בנייה. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה בחניון, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ו. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 3 בכפוף לתקנון החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. ז. מקומות החניה הנדרשים בשטח התכנית יבוצעו בהינף אחד בלבד. ח. יוצעו 25 מקומות חניה ציבוריים לבעלי תו חנייה אזורי אשר ישולבו בפרוייקט.</p>	
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.12 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.12</p>
<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p>	
<p>6.13 סביבה ונוף</p>	<p>6.13</p>
<p>א. כריתת עצים והעתקתם תבוצע רק לאחר קבלת רישיונות עקירה/ העתקה מפקיד היערות העירוני. ב. כריתת עץ ללא רישיון עקירה, חיגורו, פגיעה בשורשיו או נופו והעתקת עץ ללא רישיון העתקה הן עבירות פליליות והאחריות תחול על הקבלן או מי מטעמו. ג. בעת חפירות, חישוף קרקע או כל עבודת בנייה אחרת אין לחפור ליד שורשי עצים, אין לגרום לקריעה שלהם בשום אמצעי. קריעת שורשים או כל פגיעה בהם תיחשב השחתת עץ/ כריתה והינה מעשה פלילי על פי חוק. ד. גיזומים, עיצוב עצים, חיתוך שורשים, סניטציה וכל עבודה כלשהיא בעץ לשימור תבוצע על ידי אגף גנים או בפיקוח מפקח מאושר על ידי אגף גנים מטעם הנהלת הפרוייקט. ה. יש להתקין הגנה זמנית סביב העצים המוגדרים לשימור במשך כל זמן העבודה בהתאם למפרט שימור להלן, לפני תחילת העבודות בפועל. ו. כריתת עץ ללא רישיון עקירה, חיגורו, פגיעה בשורשיו או נופו והעתקת עץ ללא רישיון העתקה הן עבירות פליליות והאחריות תחול על הקבלן או מי מטעמו.</p>	
<p>6.14 סטייה ניכרת</p>	<p>6.14</p>
<p>א. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד מתאי השטח שבתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו</p>	

6.14 סטייה ניכרת	6.14
<p>תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) הינם מחייבים. צמצום המרחק שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנת חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבת וכל סטייה תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ה. קוי הבנין המפורטים בתשריט והיו מחייבים וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת</p>	
6.15 שרותי כבאות	6.15
<p>1. במידה ותוואי צנרת גז, חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>2. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>3. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם תקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' פחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>5. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות ועצים</p> <p>6. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי. כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3 הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448</p> <p>7. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>8. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו עירוני יהיה מינימום "6</p> <p>9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גיל עד 13 מ') שמניין קומותיו- אינו עולה על 4 קומות (500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות מים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ') שמניין קומותיו- אינו עולה על 8 קומות (1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>11. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ') שמניין קומותיו עולה על 8 קומות (2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>12. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר.</p> <p>13. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר.</p> <p>14. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>15. ישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הגשת תוכנית פיתוח לשצ"פ ואישורה על מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים.
2	טופס איכלוס	פיתוח שצ"פ בפועל לשביעות מחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים
3	בנייה	בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהא תוך 10 שנים מיום מתן התוקף.

