

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0512723

יוחנן בן זכאי 9 - מבנה חדש מסחרי + משרדים.



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 :
22/04/2018

להפקיד את התכנית
09/01/2019
סמיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

על השטח קיים מבנה מסחרי בעל 2 קומות, קומת כניסה+ מרתף.
למבנה קיים היתר בניה בתיק 82/910, תב"ע 3170.
חלק מהמבנה הקיים נבנה בעבירת בניה, חורג מתחום החלקה ובנוי על דרך.
קיים הליך משפטי בתיק.
התכנית מבקשת להרוס את המבנה הקיים ולהקים במקומו מבנה למסחר ומשרדים בגובה 2 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית יוחנן בן זכאי 9 - מבנה חדש מסחרי + משרדים.

ומספר התכנית

101-0512723

מספר התכנית

0.439 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220161 קואורדינאטה X

629606 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יוחנן בן זכאי 9 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	יוחנן בן זכאי	9	

שכונה ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30173	מוסדר	חלק	154	45, 164

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30173	30173

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 26



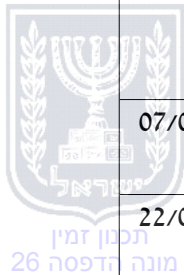
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/1983	2375	2941	תכנית זו מחליפה את תכנית 3170.	החלפה	3170
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62



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				גדעון יגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון יגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה			11/12/2018	שמואל יהושע	11/12/2018	נספח בינוי - נספח מס' 1	לא
חלוקה ורישום	מחייב			13/11/2018	מאיר לוי	13/11/2018	איחוד וחלוקה- נספח מס' 2	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		12/12/2017	מאיר לוי	12/12/2017	מצב מאושר - נספח מס' 3	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		12/12/2017	מאיר לוי	12/12/2017	מצב מאושר לפי תרש"צ- נספח מס' 4	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	30/04/2018	אדיר אלווס	07/05/2018	סקר עצים - נספח מס' 5	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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	מאיר עובד		מאיר עובד א. שלומי סנטר בע"מ	ירושלים	(1)	9	054-6657075		ovadmeir55@giml.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יוחנן בן זכאי 9.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6297777		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון יגר			ירושלים	שמעון הצדיק	28	02-5814403		gyeger@bezeqint.net
	הנדסאי	שמואל יהושע	22067		ירושלים	שמעון הצדיק	28	02-5326690		shmuliky1@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	3	02-5816818		medmlv@gmail.com
	אגרונים	אדיר אלווס			חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadira@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש מסחרי+משרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי לאזור מסחר ומשרדים.

2.2.2 קביעת קווי בניין לבניה.

2.2.3 קביעת שלבי ביצוע להקמת בניה חדשה.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

2.2.5 קביעת הוראות סטייה ניכרת.

2.2.6 קביעת הוראות להריסה.

2.2.7 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

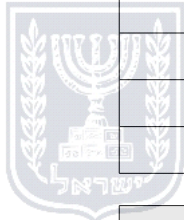
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4, 3
מסחר ומשרדים	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומשרדים	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ומשרדים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	4, 3
להריסה	מסחר ומשרדים	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומשרדים	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	65.35	14.86
מסחר ומשרדים	188.57	42.86
שטח ציבורי פתוח	186.01	42.28
סה"כ	439.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65.35	14.85
מסחר ומשרדים	188.57	42.86
שטח ציבורי פתוח	186.01	42.28
סה"כ	439.93	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים מסחרי + משרדים
4.1.2	הוראות
א	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הקירות המסומנים בצבע צהוב בנספח מס' 1 ובתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. 1</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המרבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. מס' הקומות המרבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4. שלביות הביצוע, כמפורט בסעיף 7.1, הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. תאום ותכנון עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה לתכנית בנושא חזיתות המבנה והקשר בין המבנה לשצ"פ.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ד	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשות להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה.</p>

4.1	מסחר ומשרדים
	<p>3. תנאי למתן היתר בנייה בקומת המרתף, יהא, בחינת גובה קו הביוב ביחס להרחבות ולתשתיות שבהן.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הריסת הבניין כולל הבינוי והגדרות בתחום הדרך.</p> <p>6. תאום ותכנון עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה לתכנית בנושא חזיתות המבנה והקשר בין המבנה לשצ"פ.</p> <p>7. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי להיתר הבנייה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה פיתוח ושדרוג השצ"פ לאישור מחלקת גנות.</p> <p>ב. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בנייה.</p> <p>ג. יש לשקם את המדרכה, הכביש וכל התשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שייקבע סמוך להיתר הבנייה.</p> <p>11. הקירות המסומנים בצבע צהוב בנספח מס' 1 ובתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ז	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה, יועתקו בהתאם להוראות נציג מחלקת גנות.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה:</p> <p>שימור העצים, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף 2.</p> <p>2. כל עבודת חפירה או שינוי מפלס ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>3. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיונותם וחיבורים למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ב. בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 מי נגר יופנו לשצ"פ הסמוך.</p>
י	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה בחלקה 154</p>

4.1	מסחר ומשרדים
	<p>בשלמותה בתאי שטח מס' 1,2, ובחלק מחלקה 164 בתא שטח מס' 3, ובחלק מחלקה 45 בתא שטח מס' 4, ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.</p> <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) המתייחסת רק לתאי שטח 1,2 (לא נדרש להכין תצ"ר לתאי שטח 3,4) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות מנהל מקרקעי ישראל עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
יא	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. בשלב היתר הבניה יש לתכנן מתקן אשפה עבור 2 מכלי אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחד בתוך שטח הנכס</p>
יב	<p>חשמל</p> <p>א. הצורך בשילוב תחנת שנאים בפרוייקט יבחן שוב בשלב ההערות של חברת החשמל לתכניות היתר בנייה.</p> <p>ב. בשלב הכנת תכניות מפורטות בשלב היתר בנייה, התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>ג. תשתיות קיימות: סמוך לגבול המגרש בתכנית קיימת תשתית חשמל. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכדומה) על פי שיקול הדעת המקצועי של חח"י. העתקה תעשה על ידי פתיחת הזמנה מתאימה במחלקה המסחרית של חח"י מחוז ירושלים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה - תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p>
יג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מערכות האוורור והמיזוג של המסחר אשר יוצבו בגג, יופנו לכיוון צפון או מזרח ולא לכיוונים הפונים למגורים או לשצ"פ. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p>
יד	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין התחתי המסומן כ - שני קווים ונקודה - מהווה קו בנין לקומת המרתף, בהתאם למפורט תשריט. קו הבניין העילי המסומן כ - קו ושתי נקודות - מהווה קו בנין לקומות שמעל הקרקע, בהתאם למפורט בתשריט.</p>
טו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע השצ"פ המוגדר בתכנית בפועל.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום המדרכה, הכביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע לרבות הריסות המסומנות בתשריט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



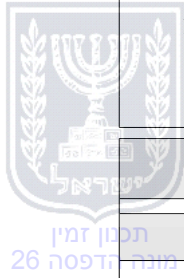
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4.1	מסחר ומשרדים
טז	<p>תשתיות</p> <p>הוראות בנוגע לכיבוי אש :</p> <p>א. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך , צריכים להיות ברוחב של 4 מטר לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מטר לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>ב. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>ג. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים העירונית.</p> <p>ד. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מטר אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר "4 עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. ה. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>ו. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p> <p>ז. אין בהוראות אלה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>
יז	<p>עתיקות</p> <p>א. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, באם 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>ב. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2817/0 "ירושלים עמק רפאים" י"פ 1091 עמ' 1469 מיום 18/05/1964 הינו/ם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978</p> <p>ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ד. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יח	<p>מסחר</p> <p>א. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. ב. תנאי עבור שימושי הסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכדומה. כמו כן, ייקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת</p>

מסחר ומשרדים	4.1
<p>מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ג. לא תותר השמעת מוזיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. ד. מערכות האורור והמיזוג של המסחר אשר יוצבו בגג, יופנו לכיוון צפון או מזרח ולא לכיוונים הפונים למגורים ולשצ"פ. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
שטח ציבורי פתוח	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה פיתוח ושדרוג השצ"פ לאישור מחלקת גננות.</p> <p>ב. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בנייה.</p> <p>ג. יש לשקם את המדרכה, הכביש וכל התשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע הנ"ל בפועל.</p>	א
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
כהגדרתה בחוק תכנון ובניה 1965 תשכ"ה	
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שירות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	0	211.88	388.31	68.91	63.97	43.49	211.4	188	9	1	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
0		0.3 (2)	3 (1)		10.85											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כלפי חלקה 62.

(2) כלפי השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשטח השצ"פ על פי העקרונות המפורטים בנספח הבינוי לרבות מפלסי פיתוח לשביעות רצונה של מחלקת שפ"ע.
2	תנאי לאכלוס	ביצוע בפועל של פיתוח שטח השצ"פ על פי תכנית הפיתוח שאושרה בשלב "תנאים להיתר בניה"

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26