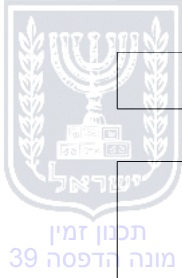


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0523332

מתחם סולם יעקב, שכונת רמות אלון, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
05/11/2018

להפקיד את התכנית  
11/07/2019

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

במסגרת הפרויקט להתחדשות עירונית יוזם משרד השיכון שימוש בשטחים עירוניים בשטחים שהוגדרו ליעוד משולב למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

מקום התכנית:

התכנית ממוקמת בשכונת רמות אלון, בין הרחובות הרא"ה וסולם יעקב

התכנית מציעה:

קביעת יעוד תא שטח 01 ליעוד משולב למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.  
במפלס רחוב סולם יעקב: 3 בנייני מגורים בני 8-9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 4-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אשר בקומת הקרקע מבני ציבור (גני ילדים ומעון יום).  
במפלס רחוב הרא"ה תתאפשר כניסה לבנייני המגורים ולחנייה תת קרקעית.  
שינוי ייעוד בתא שטח 02 משפ"פ לשצ"פ לשימוש ולרווחת תושבי השכונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מתחם סולם יעקב, שכונת רמות אלון, ירושלים

מספר התכנית 101-0523332

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**

5.939 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

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	219047
	קואורדינאטה Y	636440

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	סולם יעקב		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30716	מוסדר	חלק	34, 67	

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 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**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
02/12/1976	101	2274	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1861	החלפה	1861
06/04/2000	3153	4869	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5062 ממשיכות לחול.	שינוי	5062
21/01/2010	1593	6052		ללא שינוי	5166 / ב
23/06/2015	6678	7062	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0253286. הוראות תכנית 101-0253286 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0253286
23/06/2015	6678	7062		ללא שינוי	101-0253286
10/11/1977		2383	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1700	החלפה	1700



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רננה נילי חר"ג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רננה נילי חר"ג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1 - נספח בינוי	11: 52 30/06/2019	רננה נילי חר"ג	30/06/2019		1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה	09: 48 30/06/2019	גד נובק	03/04/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3 - פיתוח נופי	09: 10 18/02/2019	ענת שדה	15/10/2018		1: 200	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4 - נספח עצים	14: 28 08/08/2018	רקפת הדר-גבאי	08/08/2018	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 57 07/08/2018	יורם אלישיב	07/08/2018	1	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד השיכון והבינוי	ירושלים	(1)		02-6291141	02-6291168	eylonb@m mi.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 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@m mi.gov.il

(1) כתובת: הלל 23.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רננה נילי חר"ג		ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791		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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר-גבאי			צור הדסה	שורק	34	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 דרכים ותנועה	מהנדס	גד נובק	35153	גד נובק הנדסה אזרחית	בית חשמונאי	(1)		02-6566323	02-6533652	novak-gd@zahav.net.il
יעוץ פרוגרמה	יעוץ	אירית צירניאבסקי		צירניאבסקי שמאות מקרקעין	ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820	02-5862474	cheririt@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ענת שדה	82305	שדה ועיר אדריכלות נוף	מסלת ציון	הר יעלה	2116	02-9900118	02-9900193	michal@si-landscape.co.il

(1) כתובת : יונתן 24.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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, חנייה תת קרקעית ושינוי ייעוד משפ"פ לשצ"פ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לשינוי יעוד תא שטח 01 משטח לאזור מגורים 1 ושטח פרטי פתוח ליעוד משולב למגורים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות לשינוי יעוד תא שטח 02 משטח ציבורי פרטי לשטח ציבורי פתוח לשימוש ולרווחת התושבים.
3. קביעת הוראות להריסת מדרגות, גדרות וקירות 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.
6. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מוסדות ציבור ושצ"פ.
7. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית ל-100 יחידות דיור.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קביעת תנאים למתן היתר בנייה, שלבי ביצוע, תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח התכנית.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה/שימור.
10. קביעת הוראות הפקעה.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

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

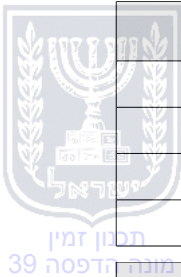
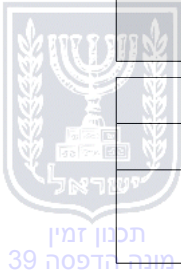
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	2,318.55	39.04
שפ"פ	3,621.18	60.97
<b>סה"כ</b>	<b>5,939.73</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3,630.17	61.12
שטח ציבורי פתוח	2,309.58	38.88
<b>סה"כ</b>	<b>5,939.75</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מבני ציבור 3. חנייה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מגורים</p> <p>1. תותר בניית מבני מגורים לפי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי יכלול דרוג של 3-4 מפלסים מרחוב סולם יעקב ועד למפלס רחוב הרא"ה, לפי המתואר בנספח הבינוי.</p> <p>3. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר (עיקרי+מ.מ.ד). יותרו שינויים בתמהיל יחידות הדיור בכל בניין, ובלבד שישמר כלל התמהיל במסגרת תא השטח.</p> <p>4. המפלסים של הפרשות מבונות הם כמפורט בנספח הבינוי יהיו מחייבים ויחול עליהם סעיף הפקעה לצרכי ציבור 6.17.</p> <p>5. תהא כניסה נפרדת למגורים ולשטחים למבני ציבור, וכן נגישות מוטורית למטבח בישול של המעון, וזאת בכפוף להנחיות משרד הבריאות ומשרד העבודה והרווחה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבני ציבור</p> <p>1. תותר הקמת מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו.</p> <p>2. שטח ציבורי בנוי במבנה המגורים בשטח שישתכם בכ- 1,100 מ"ר שטח בנוי ועוד 655 מ"ר שטחי חצרות ע"פ הפירוט הבא: עבור 2 כיתות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר ידרשו 2 חצרות הצמודות לכיתות הגן בשטח של 175 מ"ר כ"א, עבור 3 כיתות למעון יום בשטח של 440 מ"ר שטח בנוי ידרשו 305 מ"ר שטח לחצרות סה"כ. שטחי החצרות של מעון היום יחולקו כך שחצר מינמלית לתינוקות לא תפחת מ-60 מ"ר, חצר פעוטות 110 מ"ר וחצר ילדים 135 מ"ר. בבית כנסת בשטח בנוי של 330 מ"ר.</p> <p>3. גובה מבנה הציבור מוגבל עד קומה אחת מעל פני הקרקע בכל חתך נתון. בנוסף, תותר קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' לשימוש כמחסנים, חדרי מכונות והסקה וכו' ובתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ 1.2 מ' מעל פני קרקע סופית.</p> <p>4. בקשה לקבלת היתר בנייה למבנה ציבור תלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי תפרט, בין היתר: מיקום המבנים, גבהם, צורתם, מיקום החניה שעל פי התקן בתחום המגרש, גישה לנכים על פי החוק, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח.</p> <p>5. פתרונות הפיתוח במבני ציבור יכללו את כל עבודות התימוך הנדרשות למנוע פגיעה בכביש ו/או בקיר התומך את כביש הגישה למבנה.</p> <p>6. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבולות המגרש.</p> <p>7. חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים במלואם ושולבו במבנים המוצעים.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית. פתרון לחזית הגג יכלול את כל המתקנים הטכניים</p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>המתוכננים בשטחו, וייעשה בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>2. יותר שילוב של גגות משופעים וגגות שטוחים. חמרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפים או מתכת.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין מס' יחידות הדיור.</p>	ד
<p><b>חניה</b></p> <p>מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	ה
שטח ציבורי פתוח	4.2
<p><b>שימושים</b></p>	4.2.1
<p>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.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.2.2
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקצאת מקום למתקני מיחזור שכונתיים: בגדים, קרטון, נייר, אלקטרוניקה וכדומה, הכל ע"פ הנחיות האגף לתברואה.</li> <li>2. תותר התקנת תשתית תת קרקעית למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב וניקוז. בשטחים אלו יותר מעבר תיעול מערכות לתאורת רחוב.</li> <li>3. תותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים.</li> <li>4. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן ובקירות התמך.</li> </ol>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה.</li> <li>2. מעקות - על גבי הקירות התומכים תיבנה גדר/סבכה לפי ת"י או באישור מהנדס העיר.</li> <li>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.</li> <li>4. סקר עצים - באחריות היוזם 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"פ המפרט, הוצאת רישיונות העתקה ועקירה ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.</li> <li>5. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון: מדרגות, שבילים ורחובות יהיה אחיד וע"פ תכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר/רשות מתאימה, ע"פ הפרטים המנחים.</li> <li>6. תכנון הצמחייה יתבסס ברובו על צמחיה ים תיכונית/ארץ ישראלית.</li> <li>7. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ועליו לכלול שטח אפקטיבי למתקני</li> </ol>	ב

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>משחקים לגילאים שונים.</p> <p>8. בנוסף השטח יכלול שבילים ומעברים להולכי רגל, גינון ומדשאות, נטיעת עצים בוגרים, אזורי משחק, פינות ישיבה וריהוט רחוב. הכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>9. תחול חובת הצללה מעל מתקני המשחק.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>מסלעות ו/או קירות תומכים ו/או גדרות לבנייה ו/או לשימור יובצעו בהתאם להנחיות המרחביות על מנת למנוע יצירת בתי גידול לשפני סלע. ברמפת הכניסה לחניון הסמוכה לחצר גן הילדים המתוכנן, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המירבי האפשרי משני צידי הרמפה וכמו כן יש לקרות את הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים הצפויים.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שלבי ביצוע - פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בד בבד עם התקדמות וביצוע עבודות הפיתוח במתחמי המגורים ולפי שיווק מגרשי המגורים. למרות האמור לעיל בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלביות הביצוע.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל מבנה - הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	(3)	35.45 (2)	100 (1)		14010	2548	2176	1237	8049	3630	A בניין +B+C	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	(5)	(7)	(6)				1255	55	276	90	834	3630	A בניין +B+C	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

מ"ר / שטח העיקרי (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
1500	בניין A+B+C	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	בניין A+B+C	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

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) מס' יחידות הדירור בשטח התכנית לא יעלה על 100 יח"ד.

(2) גובה רצפת הגג המירבי בבניין A יהיה 20.1 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 762.43. מעל גובה זה יותר מעקב תקני וחלל העלייה לגג בלבד. גובה רצפת הגג המירבי בבניין B יהיה 26.8 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 762.43. מעל גובה זה יותר מעקב תקני וחלל העלייה לגג בלבד. גובה רצפת הגג המירבי בבניין C יהיה 35.45 מ' מעל מפלס ה 0.00 שהוא 762.43. מעל גובה זה יותר מעקב תקני וחלל העלייה לגג בלבד..

(3) מספר הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת

בבניין A הוא 6

בבניין B הוא 7

בבניין C הוא 10.

(4) מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת

בבניין A הוא 4, לא כולל 3 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת

בבניין B הוא 5, לא כולל 3 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת

בבניין C הוא 4, לא כולל 3 קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) בניין B ו C קומה אחת לפי נספח בינוי

(7) בבניין A ארבע קומות לפי נספח בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. מפלס ה 0.00 המחושב ברחוב הרא"ה הינו המחייב. תותר סטייה של עד 1.0 מ' מגובה זה.</p> <p>2. קו הבניין במפלס שמעל כניסה קובעת ובמפלס מתחת כניסה קובעת כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. מבואה וגינה בבניין המגורים :</p> <p>א. תתוכנן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ- 40.0 מ"ר.</p> <p>ב. תתוכנן מבואה משותפת לבניין המגורים תוך הפרדה מגני הילדים וממעון יום המשולבים בבניין במפלס הכניסה.</p> <p>ג. מרפסות ו/או מרפסות גן יתוכננו לאחר השלמת תכנון ומילוי התנאים למבני הציבור המוצעים בחלקה.</p> <p>4. מבואה במבנה הציבור :</p> <p>א. תתוכנן גישה למבני הציבור בהפרדה במבנה המגורים.</p> <p>ב. חצרות ושטח פתוח בצמוד לגני הילדים ומעון היום יתוכננו בהתאם לפרוגרמה ות"י נדרש לעת מתן היתר בנייה.</p>
6.2	אדריכלות
	<p>א. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות בנייני המגורים למעט צמ"ג מפח מגולבן וצבוע.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר הבנייה נישה לתליית כביסה מאחורי מסתור 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.</p> <p>ד. חלון ההדף בממ"ד ייבמה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר.</p> <p>ה. לא יבוצע שילוט ע"ג קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.</p> <p>ו. מיקומה וצורתה של אנטנה מרכזית וכן צלחת תקשורת המיועדת להקמה בשטח התכנית ייקבע בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ז. גגות עליונים במבנים ישמשו כשטחים למתקנים טכניים ויטופלו בצורה הבאה: אזורים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר בבניין המגורים. הגישה אל הגג תהיה דרך מדרגות הבניין המשותף ותהיה חופשית לכל דיירי הבניין.</p> <p>ח. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין למעט באזורים המצוינים כאזורים המיועדים ליעוד ציבורי. יש לדאוג למיקום מוסתר ובטיחותי של המתקנים.</p> <p>ט. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך חדר המדרגות ותאפשר נעילה במידת הצורך.</p> <p>י. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור ומעין בעלי יח"ד הסמוכות או הגבוהות בבניינים סמוכים.</p> <p>יא. האזור הטכניים ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה וייבנה מחומרים קשיחים ובעלי עמידות גבוהה. לא יותר שימוש בחומרים כדוגמת אבססט, פי.וי. סי לצורך המסתור.</p>



אדריכלות	6.2
<p>יב. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. לא תותר כל הצבת אלמנט בולט כדגומת מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג גלויים.</p> <p>יג. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה אל הקירות הניצבים לחזית.</p> <p>יד. הקירות החיצוניים והעמודים של הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת בעיבוד תלטיש או מוסמסם בנויה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי אבן בחזיתות הבניינים.</p> <p>טו. אבני הכרוב (קופינג) של המרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותת באובינה של 5 ס"מ לפחות.</p> <p>טז. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה להבטחת המבט הפנוי בהם כבחזית חמישית של הבניין.</p> <p>יז. כל הנחיות הבינוי והרישוי יהיו בהתאם להנחיות של בנייה חדשה עד 10 קומות ובהתאם להנחיות מהנדס העיר לעת מתן היתר הבנייה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>א. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש יתוכננו באופן מותאם למפלס הרחוב המצרני והסביבה בכלל. אופקי קירות הפיתוח יהיו בהתאם לקיים הסביבה ובאופן שיאפשר חיבור אליו. 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. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותת בעובי של 8 ס"מ. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת.</p> <p>ב. 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>ג. 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>ד. רחבת כניסה משותפת למגורים תכלול ערוגות גינון, אשר יהיו במפלס המדרכה במידת האפשר 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. במידה ויש חובת פיצוי נופי בסקר העצים המצורף, יש לשתול עצים חדשים בהתאם להנחיות הסקר.</p> <p>ה. מפלס כניסה קובעת: לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הגישה.</p> <p>ו. תשתית: כל ארונות החשמל ומוני התשתיות בחצר כדוגמת חשמל, מים ותקשורת יוצבו בגומחות 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>ז. אשפה: שיטת פינוי האשפה תהיה באמצעות מיכלי אשפה מוטמנים בנפח 1,000 ליטר אשר ימוקמו בהתאם למופיע בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות מחלקת תבאורה בעריית ירושלים. פחי</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

	6.3 בינוי ו/או פיתוח	6.3
	<p>האשפה המוטמנים יהיו עבור בניין המגורים, מסחר ומבני הציבור כל אחד בנפרד.</p> <p>ח. 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>ט. ניקוז: ניתן לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים אך יש להסדיר זאת בצורה מתוכננת ובתיאום מתכנן השצ"פ.</p> <p>י. מעבר תשתיות: חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיוצ"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים, תותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטח הפרטי למגורים וכן 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>	



	6.4 סביבה ונוף	6.4
	<p>א. תתבצע נטיעת עצים בוגרים בתחום השצ"פ בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. כאשר רוחב המדרכה הכולל עולה על 1.5 מטר, יינטעו לאורך המדרכה עצים. הרווח בין כל 2 עצים יהיה 6 מטר. העצים ברחובות יהיו עצים בוגרים וינטעו בד בבד עם ביצוע הריצוף ובהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. בגבול בין תא שטח 01 לבין תא שטח 02, ובין תא שטח 01 ולמגרש השכן, תותר בניית קיר תמך אשר יבנה בתחום תא שטח 01, אשר יפותח ע"י היזם ועל חשבוננו. הקיר יהיה מחופה אבן בהתאם להנחיות אדריכל העיר לפיתוח המרחב הציבורי לבניינים חדשים.</p> <p>ד. תנאי לאישור תכנית השצ"פ בתא שטח 02 יהא הכנת תכנית מפורטת אשר תכלול את דרישות סקר עצים, נספח מספר 3 למסמכי תכנית זו.</p> <p>ה. העצים המסומנים בתשריט בנספח מס' 3 נספח עצים, בצבע צהוב מיועדים לעקירה / העתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם יעקרו / יועתקו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר, וקבלת רישיונות העתקה / עקירה כחוק ממחלקת הגננות. העצים ייקבעו לעקירה או העתקה בכפוף לביצוע סקר עצים כנדרש.</p> <p>ו. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, יהיו על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>ז. העצים המסומנים בנספח מס' 3 נספח עצים בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ח. הפירה ו/או שינוי מפלסי ו/או עבודה - יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>ט. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>	



	6.5 סביבה ונוף	6.5
	<p>א. בשטח הציבורי הפתוח יותרו שבילי הולכי רגל, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מתקני משחק, ריהוט רחוב, תאורה והצללה, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות המבנה במגרש המגורים הצמוד. חובה על בעלי המגרש לסיים את עבודות הפיתוח במגרש ובשצ"פ לפני איכלוס</p>	

סביבה ונוף	6.5
<p>המבנה - כולל שתילה ונטיעה, השקיה, ריצופים, מתקני משחק וכיו"ב. כל שטח בגבולות התכנית שאינו מרוצף, יגונן ותותקן בו מערכת השקיה בהתאם להנחיות אגף שפי"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. מתקני המשחק יעמדו בדרישות מכון התקנים. יש לשלב מתקנים מונגשים לבעלי מוגבלויות. מתקני המשחק יתנו מענה לאוכלוסיית ילדים בגלאים מגוונים ולמספר משתמשים גדול. מתקני המשחק יהיו מוצללים.</p> <p>ד. בתחום תא שטח 01 בחלק הנושק לרחוב סולם יעקב תוקצה מדרכה ברוחב מינימלי של 1.3 מטר שתהווה המשך רציף למדרכה הקיימת ברחוב ותאפשר פיתוח מיטבי של המרחב הציבורי כולל פיתוח פינות ישיבה, עמודי תאורה ונטיעת עצים להצללה. כאשר רוחב המדרכה הכולל עולה על 1.5 מטר, ינטעו לאורך המדרכה עצים. הרווח בין כל 2 עצים יהיה 6 מטר.</p> <p>ה. בין המדרכה לתחום החצר הפרטית, בבנייני המגורים בתא שטח 01 יוקם קיר גדר מחופה אבן בהתאם להנחיות אדריכל העיר לפיתוח המרחב הציבורי לבניינים חדשים. גובה הגדר יעמוד על גובה מרבי של 1.5 מטר.</p> <p>ו. במקרה שבו הכביש נמוך מגובה המגרש הסמוך, הפרש הגובה בין הכביש למגרש יגושר על יד קיר תמך, מחופה אבן בהתאם להנחיות אדריכל העיר לפיתוח המרחב הציבורי לבניינים חדשים. גובה הקיר המקסימלי יהיה 4 מטר, הפרשי גובה של יותר מ-4 מטר יפתרו על ידי בניית קירות מדורגים. מרווח אופקי מינימלי בין קירות תמך מדורגים יהיה 1 מטר. יודגש שבין קירות אלה יש להבטיח גינון ומערכת השקיה בטיפול ואחריות תא שטח 01.</p> <p>ז. כריתת עצים והעתקתם תבוצע רק לאחר קבלת רישיונות עקירה/ העתקה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>ח. 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>ט. 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/ כריתת והינה מעשה פלילי על פי חוק.</p> <p>י. גיזומים, עיצוב עצים, חיתוך שורשים, סניטציה וכל עבודה כלשהיא בעץ לשימור תבוצע על ידי אגף גנים או בפקוח מפקח מאושר על ידי אגף גנים מטעם הנהלת הפרויקט.</p> <p>יא. יש להתקין הגנה זמנית סביב העצים המוגדרים לשימור במשך כל זמן העבודה בהתאם למפרט שימור להלן, לפני תחילת העבודות בפועל.</p> <p>יב. 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>	

חניה	6.6
<p>א. החנייה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מיקום הכניסה והיציאה מהחנייה יהא כמצוין בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>ג. מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ד. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה הנדרש לעת הוצאת היתר בנייה. המעליות המשרתות את מפלס חניות האופניים יהיו בגודל המאפשר כניסת אופניים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ז. מקומות החניה הנדרשים בשטח התכנית יבוצעו בהינף אחד בלבד.</p>	

	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.7</b>
	<p>א. בשטח התכנית יתוכננו אזורי השהייה והשקטה לניקוז נגר עילי. בתחומי המגרשים 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). מי הנגר יושהו בנפח מתאים בתחום התכנית.</p> <p>ב. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתכנית. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור המגרש למערכת הביוב הקיימת.</p> <p>ג. 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 קו 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>ד. 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>ה. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס 0.00 שלהן.</p> <p>ו. 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>ז. חל אישור מוחלט של חיבור המרזבים (צמ"ג) של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>ח. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>	
	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.8</b>
	<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>	
	<b>חשמל</b>	<b>6.9</b>
	<p>א. לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטח השצ"פ. חדרי השנאים ימוקמו במלואם במפלס תת הקרקע וישולבו במבנים המוצעים. הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו בעיריית ירושלים.</p>	
	<b>ביוב וניקוז</b>	<b>6.10</b>
	<p>א. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום הטלי ביוב כחוק.</p> <p>ב. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתוכנית שבנדון. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור כל המגרשים למערכת הביוב הקיימת במגרשים השכנים.</p> <p>ג. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים שחוצים את תא השטח המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תוכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעות מהנדס, תוכנית העתקה לקווי הנ"ל ו/או בניית קוויים זמניים עד לתום העבודה. היזם יבצע את תכנית ההטיה של הקוויים על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התוכנית תיתן מענה לחיבור של כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב.</p> <p>ד. 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>ה. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן.</p> <p>ו. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור</p>	

<p><b>6.10 ביוב וניקוז</b></p> <p>מדור רשות פרטית ופיקוח של מח' הביוב והניקוז ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.                  ז. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.                  ח. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.                  ט. הוראות הביוב והניקוז יהא בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 ניהול מי נגר</b></p> <p>במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. ביצוע שטחים מגוננים בכל מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור במירב האפשרי, בין היתר תוך כדי הכוונת נגר עליהם. (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).                  ב. הוספת מתקני השהייה וגירת מי נגר, בכפוף להגשת דו"ח הידרולוגי כתנאי למתן היתר בניה.                  ג. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.                  ד. ניתן לפתח גגות ירודים תוך פיתוח נגישות לגג ואמצעי בטיחות לכלל המשתמשים.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. 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.                  2. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים וכל סטיה מהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנת חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>1. גבולות התכנית יכללו גישה וחנייה מותאמת לאנשים עם מוגבלויות, אפשרות שימוש והנאה מהשטח הציבורי בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכל הציבור.                  2. החנייה מותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה או בשטח השצ"פ.                  3. רוחב המדרכה הסמוכה לגבולות התכנית והמאפשרת גישה למגורים ולמבני הציבור יהא 2.5 מ' לפחות על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p> <p>א. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.                  ב. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.                  ג. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם תקנות התכנון והבניה.                  ד. 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.                  ה. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות ועצים                  ו. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו</p>	<p><b>6.14</b></p>





שרותי כבאות	6.14
<p>ברזי. כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3 הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448</p> <p>ז. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>ח. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6</p> <p>ט. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>בניין מגורים גיל עד 13 מ' ) שמניין קומותיו- אינו עולה על 4 קומות ( 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>י. 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>יא. 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>יב. 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>יג. 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>יד. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>טו. ישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של פיתוח כל השטחים הציבוריים לשביעות רצון אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	6.15
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והכנת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>2. 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. הכנת תכנית פיתוח, גינון והשקיה לשצ"פ בתא שטח מספר 02, ולמגרש המגורים בתא שטח מספר 01.</p> <p>על ידי אדריכל נוף ובהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. יודגש כי יידרש חיבור הולכי רגל בין רחוב הרוא"ה ורחוב סולם יעקב לשצ"פ על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשצ"פ כחלק מכלל המרחב הציבורי בגבולות הפרויקט ובשטחים המשיקים לו.</p> <p>3. 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</p>	6.16

**תנאים למתן היתרי בניה**

- המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.
4. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים:
- א. הגדרת המרווח שבין קו בניין קדמי הפונה אל הרחוב לבין הבניין כשטח משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש באופן המותאם למפלס הרחוב המיצרני והסביבה בכלל.
  - ג. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, ובכלל זה עומק אדמת גן.
  - ד. טיפול במדרכות מיצרניות לתחום ההיתר, כולל שלביות ביצוע.
  - ה. תנאי לטופס איכלוס יהא השלמה בפועל של הפיתוח כאמור.
5. בקשה להיתר בנייה תכלול גם את הנתונים הבאים:
- א. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין.
  - ב. סימון פתרונות מעלית או הכנה למעלית.
  - ג. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן מבנים ובפיתוח.
  - ד. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
  - ה. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר.
  - ו. פתרון ופרטי עיצוב של דודי שמש וקולטים
  - ז. תכנון השצ"פ הצמוד לחלקה
  - ח. תכנון השטחים המשותפים של בניין המגורים הפונים לרחוב כולל את אופי הקירות הפונים אל הרחוב בגבול המגרש.
  - ט. הנחיות עיצוביות באשר להסתרת מתקנים והנחיות עיצוביות לרבות בעניין המרפסות.
  - י. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוייה, כולל מתקני המחזור יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- יא. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבנייה אל המרחב הציבורי.
  - יב. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבנייה לאתר מאושר ע"י המשד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.
  - יג. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
  - יד. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לצמצום מטרדי בנייה.
  - טו. היתר בנייה לשטחים הציבוריים יעמוד בדרישות חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלויות.
6. עמידה בהנחיות המחלקה לאיכות הסביבה כפי שנקבעו ב"מסמך עקרונות תכנון סביבתי" נספח ב'.
7. 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.
8. תנאי להיתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים בכפוף לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.
9. השטחים הציבוריים המוצעים כהפרשה מבונה יתואמו לעת היתר הבניה עם מחלקת תכנון מבני ציבור.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא רשום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין מעבר להולכי רגל בכל



<b>6.16</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>שעת יממה לאורך רחוב סולם יעקב בתחום המגרש נשוא התכנית כפי שסומן בתשריט בפסים לכסונים זוגים בצע אדום.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא רשום הערת אזהרה בגין שטחים ציבורים המבונים כמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע.</p>

<b>6.17</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>1. 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. עיריית ירושלים תהיה רשאית להפקיע את המגרשים המיועדים לצרכי ציבור מכח תכנית זו ולרשמה עפ"י דין ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.</p> <p>2. השטחים המיועדים לשטח ציבורי בנוי בתוך בניין יירשמו ללא תרומה ע"ש עיריית ירושלים במסגרת צו הרישום בפקס הבתים המשותפים כשהם משוחררים מכל חזקה ושיעבוד.</p> <p>3. השימושים הציבוריים יהיו לצרכי חינוך ודת.</p> <p>4. יופרש שטח ציבורי בנוי במבנה המגורים בשטח שיתסכם בכ- 1,100 מ"ר שטח בנוי ועוד 655 מ"ר שטחי חצרות ע"פ הפירוט הבא: עבור 2 כיתות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר ידרשו 2 חצרות הצמודות לכיתות הגן בשטח של 175 מ"ר כ"א.</p> <p>עבור 3 כיתות למעון יום בשטח של 440 מ"ר שטח בנוי ידרשו 305 מ"ר שטח לחצרות סה"כ.</p> <p>שטחי החצרות של מעון היום יחולקו כך שחצר מינמלית לתינוקות לא תפחת מ-60 מ"ר, חצר פעוטות 110 מ"ר וחצר ילדים 135 מ"ר.</p> <p>5. בבית כנסת בשטח בנוי של 330 מ"ר.</p> <p>6. הגדלים המופיעים למבני הציבור לעיל יעודכנו בהתאם לתקנות הנדרשות ע"י האגף למבנים.</p> <p>7. השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הליך האיחוד וחלוקה על פי התכנית המפורטת.</p>

<b>6.18</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>1. זיקת הנאה להולכי רגל</p> <p>2. שטח המסומן בתשריט בפסים לכסונים זוגים בצע אדום הוא שטח למעבר הולכי רגל בכל שעת יממה לאורך רחוב סולם יעקב בתחום המגרש נשוא התכנית.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ וזיקות הנאה ולרצף המעברים להולכי רגל הכלולים בתכנית בתאום ואישור של אדריכל העיר.
3	תנאי למתן טופס 4.	השלמת הבינוי של השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת והשלמת הפתוח לשצ"פ



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		וזיקות הנאה ולרצף המעברים להולכי רגל הכלולים בתכנית. לשביעת רצונו של אדריכל העיר.

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהא תוך 10 שנים מיום מתן התוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39