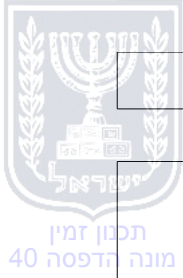


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0598755

תוספת יח"ד וקומות ברחוב שעשוע, נווה יעקב



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש בן 3.845 דונם בנווה יעקב בירושלים מבוקש לקבוע 112 יח"ד מאושרות במגרש. התכנית מחלקת המגרש הקיים ל 2 תאי שטח למגורים ג' ולמגורים מעורב עם מוסדות ציבור. התכנית מציעה 3 מבנים 2 בני 6 קומות ו 1 מבנה בן 13 קומות, מעל קומה מסחרית במפלס הרחוב. כמו כן התכנית מציעה חיבור רגלי לסביבה הציבורית הקיימת ממערב, ולשצ"פ מפותח מצפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד וקומות ברחוב שעשוע, נווה יעקב
מספר התכנית	101-0598755	
שטח התכנית	3.845 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 223025
 קואורדינאטה Y 638350

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אהרון שעשוע עזרא בנווה יעקב 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			

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30643	מוסדר	חלק	41	

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
א/6513	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א /6513	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א6513 בתחומה.	6052	1593	21/01/2010
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב.5166/הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



תכנין זמין
מונה הדפסה 40



תכנין זמין
מונה הדפסה 40



תכנין זמין
מונה הדפסה 40

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל בריידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל בריידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 11 04/06/2019	עמיאל הולץ	04/06/2019			מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מיקום השימושים, מפלס הכניסה לבנין, גובה המבנים.	15: 32 13/06/2019	יואל בריידמן	04/06/2019		1: 200	מנחה	אדריכלות
לא		08: 32 14/12/2017	יואל בריידמן	27/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		12: 34 15/05/2019	אירית יוגב	28/04/2018			מנחה	חניה

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
חברה בע"מ	פרטי	בית ירושלמי שלי			ירושלים	מחניים	6			



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בית ירושלמי שלי יזמות ובינוי ב			ירושלים	מחניים	6	02-6455391		mendy@baje.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ר.מ.י.	ירושלים	(1)	216	02-6208422	02-6208427	
חוכר		בית ירושלמי שלי יזמות ובינוי בע"מ			ירושלים	(2)	6			



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: ת.ד. 2600.

(2) כתובת: משמר הגבול 10 ירושלים.

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	יואל בריידמן		משרד בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	מסילת ציון	176	02-9910721		yoel@ag-br.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)		02-6793012	02-6797858	m_ely@bezeqint.net
	יועץ נופי	עמיאל הולץ			ירושלים	(2)		02-6799321		a-holtz@013.net.il
מהנדס	יועץ	אירית יוגב	74172		מודיעין- מכבים- רעות	(3)		08-9188788	08-9188789	

(1) כתובת: הרכבים 9, ירושלים.

(2) כתובת: ניקנור 38 ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 1675.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

1. תוספת יח"ד וקומות מעבר למצב המאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מספר יח"ד מאושרות ל 112

2. תוספת 2 גני ילדים בתא שטח מס-2, כהפרשה מבונה.

3. תוספת חזית מסחרית לרחוב שעשוע.

4. תוספת חנייה תת קרקעית.

5. שינוי בקווי בניין.

6. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים ג'.

7. קביעת השימושים ביעוד הקרקע: מגורים, מסחר, וגן ילדים.

8. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

קביעת בינוי בגובה 7 קומות ו 14 קומות. מעל קומות חנייה תת קרקעיות.

9. קביעת מספר יח"ד, קוי בניין, ותכנית בינוי.

10. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

13. קביעת הוראות להוצאת היתר בנייה והיתר איכלוס.

קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		2,1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	2,1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,845.13	איזור מגורים מיוחד
100	3,845.13	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,845.13	מגורים ג'
100	3,845.13	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע בהתאם לסימון "חזית מסחרית".</p> <p>3. גן ילדים בקומת הקרקע בהתאם לסימון בנספח הבינוי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח מספר 1 מספר יחידות הדיור המירבי ב 2 ביניינים יהיה 48 יח"ד.</p> <p>2. מספר הקומות יהיה 6 קומות מעל קומה מסחרית, סה"כ 7 קומות.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת למבנים הפונים לשעשוע יהא לפי נספח הבינוי .</p> <p>4. המבנים יבנו בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר השימוש של שילוב אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיזוניים של בניין, וזאת בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. לחזית הרחוב תהא חזית מסחרית הנגישה למפלס הרחוב.</p> <p>7. תותר כניסה במפלס עליון לכיוון מעבר ציבורי חדש ומגרשי הספורט.</p> <p>8. פתרון האשפה יהא ע"י מתקנים מוטמנים ולפי דרישות מח' שפ"ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבנייה למגורים ולמסחר. תותר הקמת מתקנים מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>9. ידרש פתרון מכבש קרטונים לשטחי המסחר בנוסף למתקני האשפה.</p> <p>10. המרחק המזערי בין מבנים לא יפחת מ 6 מ'.</p> <p>11. בתא שטח מספר 2 מספר יחידות הדיור המירבי ב בניין יהיה 64 יח"ד.</p> <p>12. מספר הקומות יהיה 13 קומות מעל קומה מסחרית. סה"כ 14 קומות.</p> <p>13. מפלס הכניסה הקובעת למבנים הפונים לשעשוע יהא לפי נספח הבינוי .</p> <p>14. המבנים יבנו בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413. יותר השימוש של שילוב אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיזוניים של בניין, וזאת בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>15. לחזית הרחוב בקומת הקרקע תהא חזית מסחרית וכן גן ילדים כהקצאה לצרכי ציבור. הכניסה לגן הילדים תהא נפרדת מהכניסה לבניין.</p> <p>16. תותר כניסה במפלס העליון הפונה למגרשי הספורט ולמבני הציבור, מעבר לכניסה הראשית לרוב שעשוע. תהא חזית מסחרית הנגישה למפלס הרחוב. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין וזאת במסגרת כוללית ואחידה לבניין.</p> <p>17. תותר כניסה במפלס עליון לכיוון מעבר ציבורי חדש ומגרשי הספורט.</p> <p>18. בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים לצרכי ציבור תהא מדרכה ברוחב של 2.5 מ' על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה למדרכה לאדם המתנייד בכסא גלגלים.</p> <p>19. גמישות: יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח ובמפלס 0.00.</p>
ב	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע וצבוע בצבע חום בשטח של 260 מ"ר יותר שימוש ל</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>גני ילדים. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיך 6 להלן. הוראה זו הינה הוראה מחייבת וכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5 (4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)	7 (2)	23.8 (1)	48	60	9038	3577		1390	4067	2236.43	1,2	1	מגורים ג'	מגורים ג'
0	(4)	(6)	(6)						970				970		1,2	1	מסחר	מגורים ג'
5	(4)	(4)	(6)		14 (9)	48.9 (8)	64	60	7860	1791 (7)		1954	4115	1606.08	3	2	מגורים ג'	מגורים ג'
0	(4)	(6)	(6)						250			20	230		3	2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
0	(4)	(6)	(6)						280				280		3	2	מסחר	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

מ"ר (מ"ר)	מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
576 (5)		1,2	1	מגורים ג'	מגורים ג'
		1,2	1	מסחר	מגורים ג'
768 (5)		3	2	מגורים ג'	מגורים ג'
		3	2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
		3	2	מסחר	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- סה"כ שטחים מירביים 320% לשטח התכנית. שטחים אלו אינם כוללים את השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
- תותר תוספת שטחי חנייה וקומות חנייה ובכל מקרה היקף החניה לא יהיה מעל התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
- מעל גובה המצוין בטבלה זו, יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני עד 3 מ', בתא שטח 2 תותר גם בניית קירות הסתרה בגג עבור מניעת מפגעי רעש והסתרת מערכות.
- יותר ניווד של יח"ד דיור ושטחי בנייה בין תאי השטח בתנאי שלא תהיה תוספת שטחים לטבלה.
- שטחי המחסנים העל קרקעיים בגוו ההר ללא איורור אל החוץ בשטח של 471 מ"ר המהווים 12% משטח המגרש לא יחשבו במניין השטחים המרביים. (320%).
- סה"כ שטחי השירות מעל הקרקע מיועדים למסחר מגורים ושימוש ציבורי. יותר ניווד שטחי שירות במפלסים שמעל הקרקע בין השימושים השונים: מגורים מסחר וציבורי בתנאי שלא יהא בכך תוספת לשטחים המרביים הקבועים בטבלה.
- אחוזי התכסית מתיחסים לכל השטחים הבנויים במפלס ה 0.0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה תותר בניית חדר יציאה לגג, חדר מעלית, ומעקה תקני והסתרת מערכות בלבד..
- (2) 6 קומות מעל קומת מסחר..
- (3) תותר הקמת קומת חנייה בנוסף בהתאם לתקן לעת מתן היתר בנייה..
- (4) כמתואר בתשריט.
- (5) עד 14 מ"ר שטח מרפסת ליחידת דיור..
- (6) כמצוין בתשריט.
- (7) שטחי החנייה יקבעו לפי התקן התקף לעת מתן היתר. יותרו תוספת שטחי חנייה וקומות בהתאם לתקן..
- (8) מעל גובה זה תותר בנייה של קירות הסתרה למע'י טכניות ואמצעים למניעת מטרדי רעש ומפגעים..
- (9) 13 קומות מגורים מעל קומת מסחר וגן ילדים.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. חזית מסחרית:</p> <p>א. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>3. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות זיזיות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין, עד עומק מקסימלי של 2 מ' עבור מרפסות סוכה וזאת במסגרת כוללנית ואחידה. הפתרון העיצובי של המרפסות הזיזיות יהא טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תותר חריגה מקוי הבניין עבור המרפסות לצורך זה.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. הוראות פיתוח:</p> <p>א. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה ובכל מקרה המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2.5 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות יהיו עם אדמת גן. ב. תתאפשר יציאה לטרסות אלו מתוך הדירות. ג. לא יותר מיקום אשפה בהיקף העולה על 10 מאורך החזית של הבניין.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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, צמחיה ועצים, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית. 3. תיאום 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), 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 יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפע. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הנחיות בעניין נטיעת עצים בוגרים ודרישת מח' שפ"ע בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בדבר השימושים במסחר. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מורשה נגישות כחוק. 8. בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור יתוכנן רחבת הערכות באופן שתאפשר תמרון למתנייד בכסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.10.</p>



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>9. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר בדבר המעבר הציבורי של מדרגות בחלקה 42 אל מפלסי מגרשי הספורט שממערב לשטח התכנית וכן תיאום פיתוח השביל לאורך החזית המערבית של המבנים (מיצרני למגרשי הספורט) תוך חיבורו בקצהו הדרומי לגרם המדרגות הנ"ל ובקצהו הצפוני למערך השבילים של השצ"פ הגדול מצפון.</p> <p>10. תיאום עם אגף תברואה .</p> <p>11. הצגת פיתוח כביש וחניה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח המסומן בנספח הבינוי, בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה מונה הדפסה 40 המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>שטח זה יופקע לצורכי ציבור, להערת האזהרה ילווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>	
<p>קווי בנין</p>	<p>6.3</p>
<p>קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>1. קוי הבניין העיליים למגורים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה.2. קוי הבניין התת קרקעים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בשני קווים ונקודה. 3. קו הבניין למסחר יהיה קו נקודה בצבע כחול כמצוין בתשריט.4. חדר טרפו ימוקם בתת הקרקע. 5. תתאפשר הקמת מתקנים טכנים מחוץ לקוי בניין באישור מהנדס העיר או מי טעמו.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח. 2. מספר מקומות החנייה יהיה מקום חנייה אחד ליח"ד. 3. הכניסה לקומות החנייה התת קרקעיות תהיה מרחוב אהרון שעשוע עזרא. 4. ניתן להתקין מכפילי חניה על פי תקן ישראלי. 5. מתקני מכפילי החניה יהיו מסוג המאפשר גישה לכל עמדת חניה ללא תלות בהמצאות או אי המצאות רכב בתא החניה השני באותו מתקן. 6. תותר תוספת או הפחתת מקומות חנייה לעת מתן היתר בנייה בהתאם לתקן התקף. שטחים נוספים לחנייה בהתאם לתקן יהיו בנוסף למצוין בטבלה. 7.5. יש להקצות מקומות חנייה נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.5</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין</p>	

<p>6.8 סטיה ניכרת</p> <p>קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מספר הקומות הינו מחייב וכל תוספת קומה תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 3. גובה הבנין הינו מחייב תותר סטיה של עד 50 ס"מ בגובה הבנייה המפורט בטבלה 5. 4. מפלסי הכניסה לבניין הינם מחייבים סטיה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת, תותר סטיה של עד 50 ס"מ במפלסים אלו, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 6. שלביות הביצוע הינה מחייבת. בניית כל מבנה תבוצע בהינף אחד.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חשמל</p> <p>א. על היזם לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכנית להיתרי בנייה. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית. ב. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם. ג. תנאי למתן היתר בנייה בכל בניין במתחם - אישור בכתב מחח"י מחוז ירושלים.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור כיבוי אש הכולל: 1. דרכי גישה למבנים קיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 2. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף של 4" עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448. 4. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6. 5. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המיים במקום, אספקת המיים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) 2000 ל/ד בלחץ 1.5 באר. 6. צריכת המיים לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהייה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המיים העירונית. ב. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק בכל אחד מיעודי הקרקע שבתחום התכנית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס 4 יהא ביצוע בפועל של שביל המעבר הציבורי של מדרגות בחלקה 42 אל מפלסי מגרשי הספורט שממערב לשטח התכנית וכן פיתוח השביל לאורך החזית המערבית של המבנים (מיצרני למגרשי הספורט) תוך חיבורו בקצהו הדרומי לגרם המדרגות הנ"ל ובקצהו הצפוני</p>	<p>6.13</p>



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
למערך השבילים של השצי"פ הגדול מצפון. בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית כל מבנה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40