

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0594176

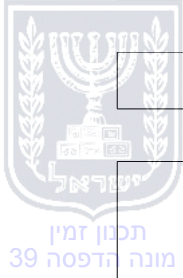
בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית ומבנה ציבור, חנניה 8, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקרמת ברחוב חנניה 8, המושבה הגרמנית, ירושלים
על המגרש חלה תכנית האב - למושבות ירושלים.

התכנית מציעה הריסת מבנה ציבור הקיים במתחם, הפרשת 40% משטח החלקה לצרכי ציבור (5% עבור דרך מאושרת ו-35% בייעוד תא שטח למבנה ומוסדות ציבור עבור בניית מבנה לצרכי ציבור, חינוך ותרבות בעל 5 קומות)
ובניית בניין חדש בעל 6 קומות עם חזית מסחרית כלפי רחוב הרכבת, וחלקית כלפי רחוב חנניה, וקומת מרפאה מעל החזית המסחרית ו-4 קומות מגורים מעל.



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

בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית ומבנה ציבור, חנניה 8, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0594176

1.462 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

220935 קואורדינאטה X

630016 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המושבה הגרמנית, 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	חנניה	8	

שכונה המושבה נגרמנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30003	מוסדר	חלק	18	

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



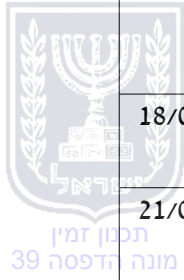
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2154	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2154 בתחומה	2058	11	18/09/1980
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 / ב	6052	1593	21/01/2010



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				אדרי' יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אדרי' יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות בינוי	רקע		10	10/07/2019	אדיר אלווס	12: 35 10/07/2019	סקר עצים	לא
חתיכים	מנחה	1: 200		17/07/2019	אדרי' יגאל לוי	11: 16 17/07/2019	נספח הבינוי מחייב לנושאים - מפלסי פיתוח, גובה בינוי, מס' קומות, שימושים.	לא
חתיכים	מנחה	1: 200		17/07/2019	אדרי' יגאל לוי	11: 18 17/07/2019	נספח חתיכים מחייב לנושאים - מפלסי פיתוח, גובה בינוי, מס' קומות, שימושים.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250		10/07/2019	אדיר אלווס	12: 35 10/07/2019	מפת עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		24/07/2019	חורחה פקטור	10: 01 24/07/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/06/2018	מאיר לוי	17: 21 19/06/2018		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
	אחר			שירותי בריאות כללית	תל אביב- יפו	(1)		03-7632561		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
סקר עצים	סקר עצים	אדיר אלווס			חגור	(1)		03-9032190		aadir@013.ne
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(2)		02-5816818	02-5815818	
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	חורחה פקטור		חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה (3)	7	03-7404130		

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: פארק סנטר, הר חוצבים, ירושלים.

(3) כתובת: מצדה 7 בני ברק.



תכניון זמין
מונה הדפסה 39



תכניון זמין
מונה הדפסה 39

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 עם חזית מסחרית ומרפאה בן 6 קומות ומבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע משטח לבניין ציבורי למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור
2. הפרשת 40% משטח החלקה לצרכי ציבור הכוללת דרך ושטח עבור גן ילדים ועוד 4 קומות של תרבות מעל
3. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
4. קביעת קווי בניין מרביים.
5. קביעת תכנית בינוי
6. קביעת גובה בניין המגורים ל-6 קומות.
7. קביעת מספר יח"ד ל-20.
8. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לבינוי.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר איכלוס.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
12. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
13. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
14. קביעת הוראות להפקעה
15. קביעת שלביות פיתוח.
16. קביעת הוראות לזיקת 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
מגורים	1
מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1
חזית מסחרית	מגורים	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	74	5.08
מבנים ומוסדות ציבור	1,383.94	94.92
סה"כ	1,457.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74.57	5.11
מבנים ומוסדות ציבור	508.38	34.87
מגורים	875.02	60.02
סה"כ	1,457.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר בקומת הקרקע, מרפאה בקומה שניה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין מרפסות :</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>
ב	<p>הוראות בנין</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת של הבניין הינו 741.90 גובה אבסולוטי בהתאם למפלס רחוב. תותר גמישות במפלס הכניסה הקובעת של 50 ס"מ .</p> <p>2. מספר הקומות המירבי של הבניין מעל הכניסה הקובעת יהיה 5 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי. כאשר בקומה השניה השימוש יהיה עבור מרפאה, ומעליה 4 קומות מגורים.</p> <p>3. לפחות 50% מהשטח, שנמצא מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיה ללא בניה תתי"ק, ויאפשר חלחול. לחילופין תוכח הפניית מי נגר להחדרה תת קרקעית. בנוסף, תתוכנן הנמכה של תקרת החניון ממפלס הקרקע על מנת לאפשר מצע אדמה גנטית של לפחות 80 ס"מ בחזית הצידיית.</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר/תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים למתקנים טכניים יפותחו כגג ירוק לרווחת דיירי הבניין</p>

מגורים	4.1
<p>ומשתמשיו. 3. כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חומרי גמר ופרטי בניין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי הבניה והמרפסות מעל קומת המסד.</p>	ד
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
חינוך תרבות קהילה וחברה	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קומת הקרקע תשמת ל-2 כיתות גן בשטח של 260 מ"ר בנוי וחצרות. 2. הקומות הנוספות יהיו עבור חינוך תרבות קהילה וחברה.</p>	א
<p>צמצום מגבלות</p> <p>1. קוי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. תינתן גמושיות של עד 1 מ' בקו בנין הדרום מערבי ודרום מזרחי בהתאם לתיאום הבינוי מול אגף מבני ציבור בשלב מתן היתר הבניה.</p>	ב
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	א



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	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	4			75		2637	2637			875	1	חניון	מגורים		
(1)	(1)	(1)		4 (2)	21.03	20	155	2272		424	1848	875	1	מגורים	מגורים		
(1)	(1)	(1)		1				277			277	875	1	מסחר	מגורים		
(1)	(1)	(1)		1				604 (3)		98	506	875	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים		
(1)	(1)	(1)		5				1305		261	1044	508	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
180	(1)	1	חניון	מגורים
	(1)	1	מגורים	מגורים
20	(1)	1	מסחר	מגורים
	(1)	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים
	(1)	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תשריט

(2) 4 קומות מעל קומת מסחר וקומת מוסדות לבריאות.

(3) שטח זה מיועד למרפאות בקומה השניה, על שימוש זה יכול סעיף סטיה ניכרת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. תקבע זיקת הנאה לציבור למעבר רכב בהתאם לסעיף 6.11.
2. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה.
3. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2**איכות הסביבה**

1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
2. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק בשטח התוכנית, תותנה בקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה.
3. מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים אשר יותקן בהם אוורור מאולץ יופנו אל גג המבנה (שינוי בהנחיה זו כפוף לתיאום מראש ואישור המח' לאיכות הסביבה). מערכת האוורור תתוכנן לשמונה החלפות אוויר בשעה לכל הפחות.

6.3**חשמל**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) מהתש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית
3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
4. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
5. חדרי שנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבניה בלבד ולא בשטחים הציבוריים.

6.4**הוראות פיתוח**

1. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ ממפלס הרחוב.
- מפלסי פיתוח:
- מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב/המגרשים המיצרניים.
- תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.

6.5**ניהול מי נגר**

1. לפחות 50% מהשטח, שנמצא מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיה ללא בניה תת"ק, ויאפשר חלחול. לחילופין תוכח הפניית מי הנגר להחדרה תת קרקעית.
2. תתוכנן הנמכה של תקרה החניון ממפלס הקרקע על מנת לאפשר מצע אדמה גנטית של לפחות 80 ס"מ בחזית הצידית.

6.6**שמירה על עצים בוגרים**

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת

	שמירה על עצים בוגרים	6.6
	<p>חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. לא תבוצע כל עבודה במרחק של 3 מטרים ממרכז גזע העץ ביחס לעצים 12,13 במפת העצים.</p>	
	סטיה ניכרת	6.7
	<p>1. והשימושים עבור מרפאה בקומה 2 יהא מחייב וכל שינוי בה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>6. המפלסים המצוינים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הנם מחייבים. תתאפשר גמישות של עד 0.5 מ' מגובה זה. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. 20% מהדירות בכל מגרש, יהיו בגודל דירה מירבי של 80 מ"ר (כולל ממ"ד). יתר יחידות הדיור יהיו בשטח דירה מירבי ממוצע של 120 מ"ר (כולל ממ"ד). כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
	שרותי כבאות	6.8
	<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>2. דרכי גישה למבנים הקיימים 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.</p> <p>3. 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>4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>9. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>10. 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 align="center">6.8 שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	
<p align="center">6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. תנאי לדיון בהיתר יהיה אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון המוצע. התאום יכלול בין היתר: ריהוט רחוב, עיצוב החזיתות, והכל בהתאם למפורט לנספח הבינוי.</p> <p>התיאום מול אדריכל העיר יכלול פירוט של חומרי הגמר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה. בין היתר לעניין טיפול בעודפי עפר ופסולת. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לנגישות לצורך מתן פתרונות הנגשה הולמים לכלל הציבור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבינוי והחזיתות עם אדריכל העיר.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח המעבר לפארק המסילה וביצועו בפועל.</p>	
<p align="center">6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה.</p>	
<p align="center">6.11 זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. יותר מעבר ברכב לתא שטח מס' 3 ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	

6.11 זיקת הנאה	
ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.	

6.12 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

6.13 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.	

6.14 הריסות ופינויים	
1. הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר זאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מבנה המגורים יבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	הבניין הציבורי יבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39