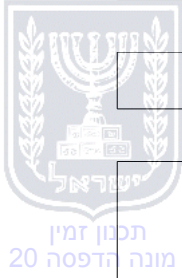


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0814947

דיוור מיוחד לקשישים ברחוב יוספטל, פסגת זאב



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
11/05/2020

להפקיד את התכנית
15/10/2020

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

התכנית מוגשת בגוש 30688 חלקה 63 ברחוב יוספטל, פסגת זאב, ירושלים.
התכנית המאושרת במקום הינה 3602 הקובעת ייעוד שטח למוסד
בשטח התכנית לא קיים בינוי מאושר.

התכנית מציעה בניין חדש בייעוד דיור מיוחד בגובה 7 קומות כלפי רחוב יוספטל ו-10 קומות עם נסיגות כלפי
הוואדי ממערב לשטח התכנית. סה"כ מציעה התכנית 300 יחידות דיור בהיקף שטחים של 14775 מ"ר המהווים
440 אחוזי בנייה משטח המגרש.

כן מציעה התכנית זיקת הנאה עבור מעבר ציבורי בין השכונה לוואדי וזיקת הנאה נוספת לאורך חזית המגרש
לטובת הולכי הרגל ברחוב יוספטל..

מגישי התכנית הינם בעלי הזכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|---|--|----------------------------|
| דיור מיוחד לקשישים ברחוב יוספטל, פסגת זאב | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 101-0814947 | מספר התכנית | |
| 3.358 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מתאר מקומית | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מחוזית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| לי"ר | לפי סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 223267

קואורדינאטה Y 636163

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יוספטל שכונת פסגת זאב, 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 | יוספטל גיורא | 4 | |

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30688 | מוסדר | חלק | 63 | |

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 20



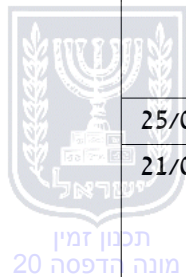
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 25/04/1991 | 2256 | 3870 | מחליפה את תכנית 3602 | החלפה | 3602 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/ 5022 / א |
| 15/04/1996 | | 4398 | תכנית זו מחליפה את תכנית 5 / 53 / 2 | החלפה | 5 / 53 / 2 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | עדה כרמי מלמד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | עדה כרמי מלמד | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח ביוב | 12: 46 24/12/2019 | אלה בוגדנוביץ | 24/12/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח בינוי | 00: 15 01/09/2020 | עדה כרמי מלמד | 30/08/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח עצים - ערכיות | 14: 12 09/01/2020 | צביקה שימשוביץ | 11/12/2019 | 1 | 1: 250 | רקע | סביבה ונוף |
| לא | נספח עצים - ריכוז | 14: 11 09/01/2020 | צביקה שימשוביץ | 24/12/2019 | 1 | 1: 250 | רקע | סביבה ונוף |
| לא | נספח פיתוח | 11: 35 13/08/2020 | חלי אלול-צלניקר | 05/08/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | פיתוח סביבתי |
| לא | נספח תנועה | 11: 34 13/08/2020 | דן פוכס | 06/08/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | תכנית מצב מאושר | 18: 21 22/12/2019 | יהודה שפירא | 11/12/2019 | 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 |
|-------------|-----|----|------------|-----------------|---------|--------------|-----|------------|-----|--------------------|
| | אחר | | | הסוכנות היהודית | ירושלים | המלך ג'ורג'י | 48 | 02-6202222 | | guyt@amigour.co.il |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בחכירה לסוכנות היהודית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|-----------------|------------|--|-------------|--------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | עדה כרמי מלמד | 3518 | עדה כרמי מלמד אדריכלים | תל אביב-יפו | קפלן | 17 | 03-6912112 | 03-6912108 | office@akmp.co.il |
| אדריכל | יועץ נופי | חלי אלול-צלניקר | 2361203 | חלי אלול-צלניקר - סטודיו לאדריכלות נוף | גבעתיים | שינקין | 15 | 03-5474417 | | heli@studio-la.com |
| מהנדס מים וביוב | יועץ תשתיות | אלה בוגדנוביץ | 23019209 | אלה בוגדנוביץ מהנדסי מים וביוב בע"מ | אשקלון | העליה | 5 | 08-6755260 | | bogdano@bezeqint.net |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------------|---------|----------------|---------------|---|----------|----------------------|-----|------------|------------|------------------------|
| מהנדס תנועה | מהנדס | דן פוכס | 6238 | דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | 2 | 03-7554444 | 03-7554433 | dan@dgsh.co.il |
| עורך נספח עצים בוגרים | אגרונום | צביקה שימשוביץ | ל"ר | צביקה שמשוביץ (ע"מ) | פתח תקוה | ויזנטל שמעון | 3 | 03-9316250 | | zvish212@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | יהודה שפירא | 427 | שפירא מדידות | רחובות | מוסקוביץ | 13 | 08-9453448 | | kadan@netvision.net.il |



משרד הדיור והבנייה



משרד הדיור והבנייה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח | הגדרת מונח |
|------------------|--|
| דיור מיוחד | יחידות דיור מיוחד המיועדות לאוכלוסיית קשישים שהינם זכאי סיוע בדיור ציבורי ממשלתי, וכן שטחים לצרכים פרוגרמטיים נלווים לתפעול המבנה. |
| שביל ירידה לואדי | שטח בזיקת הנאה למעבר רגלי בלבד, לציבור מרחוב יוספטל אל הוואדי המקביל מדרום-מערב לו |

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**

הקמת בניין מגורים לדיור ציבורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד לדיור מיוחד.
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 10 קומות.
5. קביעת מספר יחידות דיור ל-300 יח"ד.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת תכסית בינוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

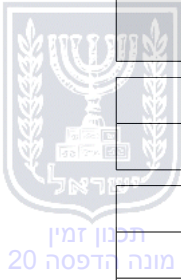
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | | תאי שטח |
|-----------------------|------------|----------------|
| דיור מיוחד | | 1 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דיור מיוחד | 1 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דיור מיוחד | 1 |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | דיור מיוחד | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| שטח למוסד | 3,357 | 100 |
| סה"כ | 3,357 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דיור מיוחד | 3,358.75 | 100 |
| סה"כ | 3,358.75 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | דיור מיוחד |
| 4.1.1 | שימושים |
| | דיור מיוחד, מועדון משותף לדיירים, משרד תפעול, חדרים טכניים למערכות, גינון ופיתוח לרווחת הדיירים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מתן היתרי בניה על פי תכנית זו יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>2. תיאום 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 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. ביצוע התקשרות או הוצאת הפקדת מכתב התחייבות להתחלת עבודה עם אתר פסולת בניין מורשה לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. סימון עצים בוגרים בשטח המגרש כולל יעודם לשימור/עקירה - במקביל להכנת סקר עצים מפורט על ידי אגרונום וקבלת היתרי כריתה ככל שידרשו מפקיד היערות כדון.</p> <p>5. רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה בתחום התכנית שלא בהתאם לסעיף 4.1.4 ט' להוראות התכנית.</p> |
| ב | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס יהיה ביצוע פיתוח השביל המסומן בזיקת הנאה לטובת מעבר רגלי בלבד, בתחומי המגרש.</p> |
| ג | <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מחייב/מירבי וכל סטיה ממנו/הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. השימושים המאופיינים בתכנית הינם מחייבים, שינוי בהם יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מסעיפים 4.1.4 ט' (בעלות על היחידות במגרש) ו- 4.1.4 א'. ס"ק 5 (רישום הערת אזהרה לסעיף 126) תהווה סטיה ניכרת</p> |
| ד | <p>אדריכלות</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה עיצוב חזיתות המבנה והגדרות בתיאום עם אדריכל העיר בהתאם להנחיות העדכניות של עיריית ירושלים למועד הוצאת ההיתר.</p> |



| 4.1 | דיור מיוחד |
|-----|---|
| | <p>ב. חומרי גמר מותרים לשימוש בחזיתות המבנים יהיו - אבן טבעית מסותתת ונסורה, בטון חשוף אדריכלי, טיח, בעיבוד שיאושר בשלב הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. חלונות ודלתות ראשיות למבנה יבוצעו במערכות אלומיניום סטנדרטיות.</p> <p>ד. פתחי שחרור עשן ואוורור לחזית יבוצעו מרפפות פלדה או אלומיניום או מסבכות מסגרות צבועות.</p> <p>ה. לא יותר שימוש בפח איסכורית/ או פחים גליים למיניהם לחיפוי חזיתות/גגות.</p> <p>ו. חומרי גמר מותרים לגדרות ומעקות יהיו אבן טבעית מסותתת ונסורה בשילוב מעקות פלדה</p> <p>ז. מסתורי מערכות טכניות, אשפה וכו' יבוצעו בהתאם להנחיות לגדרות.</p> |
| ה | <p>גגות</p> <p>א. גגות המבנה יתוכננו ויפורטו בבקשת היתר הבנייה כחזית חמישית בתיאום עם מהנדס העיר ו/ או מי מטעמו.</p> <p>ב. גגות המבנה יכללו מסתור קשיח למתקנים טכניים, מבניה/מסגרות שיבטיח הסתרה ממפלס הרחוב, בעיצוב וגימור שיאושר בהיתר הבניה על ידי אדריכל/מהנדס העיר.</p> <p>ג. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ד. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ה. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ו. תיאסר המרת או ניווד השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ז. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד עם הקומה אליה הן משוייכות.</p> <p>ח. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>ט. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת</p> |
| ו | <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>א. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור דיור מיוחד בעת הליך להוצאת היתר בנייה.</p> <p>ב. התכנון בשטח השביל לכלול פתרונות הנגשה לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>ד. כל המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, לפחות, בהתאם לתקנות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ (נטו) אל פתח מרחב מוגן מוסדי, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> |
| ז | <p>חניה</p> <p>א. תותר הקמת המבנה לשימוש דיור מיוחד לקשישים ללא הקמת חניון לדיירים.</p> <p>ב. ימוקמו בתחומי המגרש לפחות 2 מקומות להעלאה והורדת נוסעים/חניה תפעולית, בדומה למוצג בנספח התנועה.</p> <p>ג. נספח התנועה הינו מנחה לעניין מיקום הכניסה לרכב לשטח המגרש, ומיקום אזורים להורדת והעלאת נוסעים.</p> <p>ד. ככל שיוקם במבנה חניון, עליו לכלול פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום שטח התכנית, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק א'.</p> |

| דיור מיוחד | 4.1 |
|---|-----|
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>ח. א. זיקות ההנאה לשימוש הציבור המסומנות בתשריט יפותחו על ידי המבקש, בתיאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים, ינטעו בו עצים להצללה, ויוצב בו ריהוט רחוב לשימוש כלל השכונה.</p> <p>ב. תחום זיקת ההנאה בדופן הצפון-מערבית של המגרש תתוכנן ותבוצע על ידי המבקש כמדרגות תקניות לירידת הציבור ממפלס רחוב יוספטל למפלס הפיתוח בפינה המערבית של המגרש, לצרכי גישה לוואדי ממערב למגרש. הפיתוח יבוצע בתיאום ולפי הנחיות אגף שפ"ע של עיריית ירושלים, ובהתאם להוראות ותקנות רלוונטיות. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>ג. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' והמרחק ביניהם לא יקטן מ-2 מ' באופן המאפשר שתילת צמחייה מתאימה.</p> <p>ד. גובה גדרות כלפי שטחים ציבוריים לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ה. ממשק החזית הדרום-מערבית של המגרש עם המרקם הטבעי הקיים בוואדי, ייעשה, ככל הניתן, באופן רציף והמשכי לטופוגרפיה הקיימת תוך שילוב מסלעות וצמחייה מתאימה ולא באמצעות קירות תמך.</p> | |
| <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>ט. א. כל היחידות במגרש יישארו בבעלות מי שבסמכותו, או בסמכות באי כוחו לנהל דיור ציבורי.</p> <p>ב. לא ניתן יהיה למכור או להחכיר את היחידות בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.</p> | |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|----------------|------------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|---|------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| (2) | צידו- שמאלי | צידו- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | (1) 21.1 | 300 | 50 | 440 | 14775 | 800 | 4050 | 1675 | 8250 | 3358 | 1 | דיור מיוחד |



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

| מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי | מספר מבנים מרבי בתא שטח | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------|---------|------------|------------|
| | | קדמי (2) | | | |
| 3600 | 2 | | 1 | דיור מיוחד | דיור מיוחד |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 21.1 = גובה רצפה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) כמופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. פינוי אשפה:</p> <p>1. כל מתקני פינוי האשפה יותקנו בתיאום עם עיריית ירושלים, אגף התברואה בהתאם לשיטת הפינוי הנהוגה באזור לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. מתקני אצירת האשפה יותקנו באופן שלא יהוו מפגע חזותי בחזית הבניין, כולל הקמת מסתורים וכיו"ב לשביעות אדריכל העיר.</p> <p>3. תכנון חדרי אצירת פסולת ככל שיהיו כאלו יבוצע בהתאם למדיניות אצירת פסול עירונית.</p> <p>ג. קרינה אלמ"ג:</p> <p>1. תכנון לוחות החשמל, חדרי טרנספורמציה יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מירביות המותרות לעניין קרינה, תדרי רדיו וכיו"ב.</p> <p>ד. שפכים:</p> <p>1. פתרון הזרמת השפכים ונגר לצנרת העירונית יתואם ויאושר במסגרת הנספח הסניטרי של היתר הבניה.</p> <p>ה. בניה ירוקה:</p> <p>1. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה) - ויעמדו בדירוג של כוכב אחד (1).</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה קבלת אישור עמידה בתקן לרמה הנדרשת.</p> <p>3. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות בידוד מרכיבי המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), שימור וחسכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 עתיקות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו לפורטים להלן) 25005/0 "ירושלים, פסגת זאב מזרח" : י"פ 4952 עמ' 1280 מיום: 16.01.2001 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק רשות העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ג. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקידמות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה</p> | <p>6.3</p> |



| | |
|---|-------------------|
| <p>6.3 עתיקות</p> <p>בקרקע.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 פסולת בניין</p> <p>תנאי לתחילת העבודות הינו הצגת תכנית לפסולת בניה ע"י הקבלן המבצע</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 שרותי כבאות</p> <p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>א. תואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p> <p>ב. אישור מהנדס אחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עומה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>ג. אישור מהנדס התחבורה של הרשות כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי הסיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. דרכי הגישה למבנים הריימים 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>ה. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות בקוטר 3". הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448.</p> <p>ו. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו המהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>ז. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 2. בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 3. בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 4. בניין משולב מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 5. אזור משולב מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. <p>צריכת המים המפורטת לעיל הינה לצרכי כיבוי בלבד, ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים העירוניות.</p> <p>ח. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמות המים והלחצים לייעוד המקום ועי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם שירותי הכבאות.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 אקוסטיקה</p> <p>מתקנים הנדסיים במפלס הגג או במפלסים אחרים יותקנו כך שיובטח כי לא יהוו מטרד אקוסטי למבנים שכנים ולדיירים.</p> <p>באחריות היזם הכנת סקר אקוסטי על ידי יועץ אקוסטי מומחה, ולבצע את הבינוי בהתאם לתקנות למניעת רעש התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 תשתיות</p> <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, ביוב, מים גז, כבלים ואחרות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. חשמל:</p> | <p>6.7</p> |

| תשתיות | 6.7 |
|---|-----|
| <p>1. מיקום התוואים להעברת קווי חשמל, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>2. תותר הקמת תחנת השנאה/תחנת משנה סגורה, תת-קרקעית או עילית (בתחומי הבינוי).</p> <p>3. מיקום התחנות יעשה בתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>4. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p> <p>5. היתר הבניה ינתן בהתאם למרחק ההשפעה מקו מתח ומתקני חשמל והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי חשמל ושימושי קרקע רגישים, ובתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> | |



| שמירה על עצים בוגרים | 6.8 |
|--|-----|
| <p>א. במידה ותידרש כריתה/העתקה היא תבוצע לפי היתר מפקיד היערות ובהתאם להנחיותיו ומפרטים קבילים לנושא.</p> <p>ב. כל עבודה בקרבת עצים בוגרים תחייב הגנה על העצים מפני פגיעה, וליווי צמוד של אגרונום מקצועי שיבטיח שמירת מרחק מהעצים במהלך הבניה, גיזוםם ושימורם.</p> | |

| חשמל | 6.9 |
|--|-----|
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י מחוז י-ם בדבר שילוב תחנת שנאים/מיתוג במתחם על פי הצורך החשמלי.</p> <p>ב. אופי האספקה (מתח גבוה/מתח נמוך) יקבע עפ"י דרישות המזמין ותקנות חברת החשמל בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה.</p> <p>ג. ככל שתידרש הקמתו של מבנה השנאה/מיתוג - לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. תנאי למיקום חדר שנאים/מיתוג יהיה אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא להכנסת ציוד כבד ועובדי חברת החשמל.</p> <p>ה. מיקום מדויק וגודלו של חדר שנאים/מיתוג יקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה בתאום עם חח"י מחוז י-ם וכתנאי למתן ההיתר.</p> | |



| זיקת הנאה | 6.10 |
|--|------|
| <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להוראות הפיתוח דלעיל, ובהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p> | |



| הנחיות מיוחדות | 6.11 |
|--|------|
| <p>לעת מתן היתר בנייה, יש לידע את משרד הביטחון על תחילת העבודות בשטח</p> | |

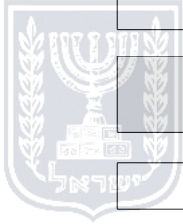
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------------------|---|
| 1 | לפחות 50% מזכויות הבניה | טופס אכלוס לשלב יותנה בגמר עבודות הפיתוח זיקות ההנאה בשטח המגרש. |
| 2 | מימוש יתרת זכויות הבניה בהינף אחד | |

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית, בשני שלבים לכל היותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20