

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0834564

מגורים ומסחר ברח' יעקב אלעזר, רמות



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 :
31/10/2021
לאשר את התוכנית
01/12/2021
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 מציעה שינוי יעוד משטח מסחרי למגורים ג' עם חזית מסחרית ליעוד שטח למגורים מסחר ותעסוקה, ליעוד שביל וליעוד לשטח למבנים ומוסדות ציבור. שטח התכנית 1.182 דונם המגוישים הינם בעלי העניין בקרקע במקומות שמתחת למפלס 0.00 ישולבו שימושים של מסחר, תעסוקה, מרפאות ודיור להשכרה וכן מטלה ציבורית בניית גן ילדים ברמת מעטפת על חשבון היזם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ומסחר ברח' יעקב אלעזר, רמות

מספר התכנית 101-0834564

1.2 שטח התכנית 1.182 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	219900
קואורדינאטה Y	635500

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יעקב אלעזר - רח' חדש דרומית לרח' הרי טרומן, שכונת רמות

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	טרומן הרי		

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31267	לא מוסדר	חלק	10	

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 22



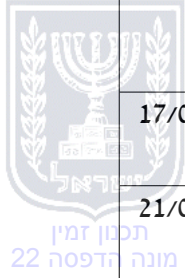
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/06/2009	4399	5965	תכנית זו מחליפה את תכנית 6576 בתחומה	החלפה	6576
21/01/2010	1593	6052	הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו למעט השינויים בהוראות תוכנית זו.	שינוי	5166 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 59 15/11/2021	אליעזר רכס	11/03/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מחייב לעניין מס' מקומות החניה בלבד	14: 36 03/11/2021	יוסי וייס	11/03/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		12: 56 22/07/2020	יורם אלישיב	23/12/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			בית חדש מקבוצת בית ירושלמי	ירושלים	הרטום	7	02-6455391		ari@baje.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית 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	אליעזר רכס		אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-67090144		office@reche s.org.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@beze qint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסי וייס			ירושלים	כנפי נשרים				goldtraffic@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 מבנה משולב למגורים מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1. שינוי יעוד משטח מסחרי למגורים מסחר ותעסוקה
2. שינוי יעוד משטח מסחרי לשביל
3. שינוי יעוד משטח מסחרי למבנים ומוסדות ציבור
4. קביעת הנחיות בדבר שטח לתעסוקה ומסחר
5. קביעת קווי בניין
6. קביעת שטחי בניה מרביים ומס' יח"ד למגורים
7. קביעת שטחי בניה מירביים ומס' יח"ד עבור מגורים להשכרה
8. קביעת בינוי בגובה 6 קומות מעל מפלס הרחוב ו-5 קומות מתחת למפלס 0.00
9. קביעת שטחי בניה מירביים עבור גן ילדים בקומה 4- כולל שטח חצר נדרש
10. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור, העתקה או עקירה
11. קביעת בינוי בגובה 5 קומות מעל קומה מסחרית ו-5 קומות מתחת למפלס 0.00
12. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
13. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
14. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
15. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3
שביל	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,182.43	100
סה"כ	1,182.43	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	158.32	13.40
מגורים מסחר ותעסוקה	946.04	80.07
שביל	77.2	6.53
סה"כ	1,181.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מגורים להשכרה 3. מסחר, מרפאות ותעסוקה 4. כיתת גן ילדים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>1. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומות החניון. 2. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 3. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 4. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה 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 שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר הקמת בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת מסד מסחרית עם גלריה וקומות מתחת למפלס ה-0.00 עבור, תעסוקה, מרפאות, מסחר ומגורים להשכרה, וכן אחסנה וחניות כנדרש לפי תקן התקף לעת מתן היתר בניה. 2. מפלס קומת הקרקע יהיה בזיקה רציפה למפלס הרחוב. 3. יותרו מרפסות זיז בולטות. 4. שטחי מרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ג</p> <p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה למגורים ע"פ תקן 1: 1 2. שטחי המסחר לא נדרשים למקומות חניה, ובכפוף לכך שלא ישמשו למסחר הדורש שימוש תמידי במשאיות 9. 3. חניות לגן הילדים יהיו במפריצי החניה ברחוב הגובל בתוכנית, כמופיע בנספח התנועה. 4. שטחי התעסוקה יחויבו במקומות חניות עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. 5. יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים ומכניים, רחבת המתנה הנדרשת תשולב בחזית הרחוב ובמפריצי החניה הגובלים.</p> <p>ד</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו</p>

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

<p>הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. שטחי מסחר בקומת הקרקע ומיקום השטח לצרכי ציבור כמסומן בנספח הבינוי יהיה מחייב וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. ניווד שטחי ציבור ו/או מסחר/תעסוקה/ומרפאות לשימושים אחרים יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. ככל שהגישה לקומת החניה תהיה ע"י מעלית רכב, הרי שזו תהיה ברמת שרות של שתי מעליות רכב, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה וכן עבור מעלית הרכב גם בחלקה העילי.</p>	ה
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>הקולטים לדודי שמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	ו
<p>מסחר</p> <p>1. מפלס קומת הקרקע יהיה בזיקה רציפה למפלס הרחוב. בשאר קומות המבנה יותרו שימושי מסחר ומשרדים ושימושים נלווים</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>4. שימושי המסחר ייקבעו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. גובה קומת המסחר במפלס ה-0.00 לא יעלה על 5.25 מ' מרצפה לרצפה.</p>	ז
<p>הנחיות מיוחדות דיוור להשכרה:</p> <p>1. תקופת ההשכרה: יחידות אלו תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יחיד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס אכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיוור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיוור להשכרה" יבוטלו.</p>	ח

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו שימושים עבור מבנים ומוסדות ציבור בתחום התוכנית ו/או במגרש הציבורי הסמוך מדרום
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותר פיתוח מעברים, מדרגות ותשתיות.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר, מעלית ומדרגות
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תותר ביצוע הקמת מעלית, מדרגות, פיתוח שטח, לצורך הסדרת נגישות לשטחים הציבוריים בתחום התכנית ולאלו הגובלים מדרום. מפלסי הפיתוח של השביל ובהתאם של המעלית, יותאמו למפלסים הנדרשים לצורך מעבר וגישה לגן הילדים בתא שטח 1 ולמבני הציבור בחלקה 11 הגובלת מדרום



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)		(2) 5		25	240	2270			(1) 430	1840	946	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(6) 1				1400	(5) 120	(4) 660	(4) 80	(4) 540		1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	(8) 2			10		820	(7) 220	600				1	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	(8) 1					160	(5) 30	130				1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	(9) 4					2350	2350					1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
				5	6	23.9	35		7000	2720	1390	510	2380			<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	1	300
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים להשכרה	1	120
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	1	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>		420

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:

יותר מחסנים עד 10 מ"ר ליח"ד ועד 200 מ"ר למסחר מתחת למפלס הכניסה

לא יותר ניווד שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה לשימושים אחרים אך יותר ניווד שטחי מגורים לשטחי מסחר/תעסוקה /ומרפאות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי המגורים חושבו ע"פ פיתרון מיגון בצורת ממדי"ם ככל והפתרון מיגון יהא בצורת ממקי"ם ניתן יהיה להמיר עד 12 מ"ר שטח שרות לשטח עיקרי עבור כל יח"ד בעלת פתרון מגן בממ"ק..
- (2) מעל קומת מסד מסחרית הכוללת גלריה..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) יותר ניווד שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות של מסחר/תעסוקה/ומרפאות ממפלס ה 0.00 למפלס מתחת ה 0.00 וכך ממפלס שמתחת ל 0.00 למפלס ה 0.00.
- (5) לא כולל שטחי חניה.
- (6) תותר הקמת גלריה של עד 30% משטח הקומה בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה.
- (7) לא כולל שטחי חניה. שטחי המגורים חושבו ע"פ פיתרון מיגון בצורת ממדי"ם ככל והפתרון מיגון יהא בצורת ממקי"ם אפשר יהיה להמיר ד 12 מ"ר שטח שרות לשטח עיקרי עבור כל יח"ד בעלת פתרון מגן בממ"ק..
- (8) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (9) מסי' הקומות יקבע עפ"י מסי' מקומות חניה אשר יקבע בעת הוצאת היתר בניה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 גמישות לתכנית</p>	<p>6.1</p>
<p>א. יותר שינוי שינויי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1 ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף ע"פ מקומות החניה אשר יקבע במועד מתן היתר בניה. ג. שטחי הבניה של קומות החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.</p>	
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	
<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p>6.4 הוראות פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב בחזית הקדמית וביחס למפלס הקרקע הסמוכה בחלקות הסמוכות.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תוכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת שפ"ע. חישוב השטחים לצורך חילחול יכלול את תאי שטח 10-2 שבתוכנית.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. 3. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 4. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעל זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448 5. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו המהווים חלק בלתי נפרד 	



6.7 שרותי כבאות	6.7
<p>מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>6. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>7. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>בניין משולב מסחר ומגורים - 2400/לד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>8. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמו.</p>	



6.8 תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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 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>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בסעיף 4.1 ח' לעיל.</p> <p>ה. תנאי להיתר יהא אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון המוצע עבור גן הילדים ברמת מעטפת.</p> <p>ו. תנאי להיתר יהא אישור מחלקת שפ"ע ביחס לתא שטח 1 בלבד ובכלל זאת חובת נטיעת עצים בהתאם להנחיות שפ"ע.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.</p>	



6.9 הפקעות לצרכי ציבור	6.9
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטח המבונה של גן הילדים אשר יבנה בתא שטח 1 ברמת מעטפת על חשבון היזם יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
6.10 היטל השבחה	6.10
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לאכלוס המגורים	השלמת גן הילדים ברמת מעטפת
2	ביצוע המבנה	בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22