

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 19.06.2014
 נתקבל
 תיק מס' 13219
 שם התכנית: מבנה מגורים
 ברח' יוסי בן יועזר - שכונת גוננים, ירושלים

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית להסליטה מיום: <u>10.8.14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>בית דין</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב בן יועזר בשכונת גוננים. במקום חלה תכנית מאושרת מס' 3716 א', המגדירה את האזור לאזור מסחרי ומאפשרת בו הקמת מבנה מסחרי בן 2 קומות מעל 2 קומות תת"ק ו- 3,960 מ"ר שטחים עיקריים.

התכנית מציעה בניית פרוייקט מגורים עפ"י מדיניות תכנית המתאר החדשה לירושלים באזור גוננים והמדיניות כפי שנקבעה בעיריית ירושלים לגבי השכונה. ז"א הגדלת זכויות בניה ל 280%, קביעת גובה בינוי ל-7 קומות (6 קומות למגורים מעל קומת מסחר אחת) בנסיגות על פי תכנית אב גוננים, ותוספת של 66 יחיד חדשות לשכונה. התכנית תואמת את מדיניות תכנית אב גוננים ובאה לממש אותה הלכה למעשה.

התכנית מבקשת:

א. שינוי ייעוד הקרקע בחלקה 128 בגוש 30133 מאזור מסחרי לשטח למסחר ולמגורים ולשטח לדרך מוצעת.

ב. הריסת מבנה קיים תוך שימור חזיתות.

כל זאת כדי להקים מבנה לשימושים מעורבים: מסחר, ומגורים מעל המסחר.

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מסחר ומגורים - ברח' יוסי בן יועזר
- שכונת גוננים, ירושלים.

1.1 שם התכנית

13219

מספר התכנית

3413 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

סלב

1.3 מהדורות

06

מספר מהדורה

17.06.2014

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך 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 לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי קואורדינטות
 ירושלים
 $X = 219725$
 $Y = 629225$

1.5.2 תאור מקום
 השטח התחום ברחוב יוסי בן יועזר בדרום ושצ"פ ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
 רשות מקומית ירושלים
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב ירושלים
 שכונה גוננים
 רחוב יוסי בן יועזר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30133	מוסדר	חלק מהגוש	128	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
A3716	01

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/7/59 י' תמוז התשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62.	ביטול	62
14/7/96 כו בתמוז התשנ"ו	י.פ. 4427	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 3716/א.	ביטול	א/3716
15.1.2004 כ"א טבת התשס"ד	י.פ. 5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
פרסום תוקף ברשומות 30/01/00	י.פ. 4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022/א. הוראות תכנית 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק' א'5022

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קב"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	17.06.2014	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	17.06.2014	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	17.06.2014	1	ל"ר	1:200	*מחייב חלקית	נספח בינוי ופיתוח נספח מס' 1
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	17.06.2014	1	ל"ר	1:200	*מחייב חלקית	נספח חתכים וחזיתות נספח מס' 2
	ו. מחוזית	אדריכל יגאל לוי	17.06.2014	1	ל"ר	1:200	מנחה	נספח תנועה נספח מס' 3

*נספחי התכנית מחייבים לעניין קווי בנין, סה"כ קומות מתחת ומעל למפלס הקרקע ונסיגות.

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			02-6786810	יוסי בן יעזר 22			7073413	ניסים עדיקא	בעלים	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			02-6786810	יוסי בן יעזר 22			7073413	ניסים עדיקא		בעלים
					רשות הפתוח					מדינה
					בנק פועלים		520000118			חכירה
					ביהמ"ש לענינים מקומיים י-ם					חכירה
							074417056	גורדון תקווה		חכירה
							7/163013	גורדון אברהם		חכירה
							55039499	עדיקא אברהם		חכירה
							7072862	עדיקא אסתר		חכירה
							55252781	לוי עופר		חכירה
							106929	סאסו בכור		חכירה
							70773415	עדיקא צדיק		חכירה
							040643348	עדיקא ליאור		חכירה
							040199135	עדיקא שי		חכירה
							1051598	עמר יחיא		חכירה
							105159	עמר זהירה		חכירה
							042248005	צפניאי רבקה		חכירה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	02-5400433		02-5400430	הרטום 14 ירושלים		323	022033823	יוסף קראוס	מודד	מודד
leviarch@netvision.net.il	02-6221893	052-4332661	02-6221625	יפו 33 ירושלים		08299	58398504	יגאל לוי	אדריכל	עורך התכנית
	02-6248794		02-6248794	שמואל הנגיד 17, ירושלים		05544	012078473	אברהם גיאליצ'סקי	מהנדס	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

מרפסת זיזית: מרפסת אשר צלעותיה אינן מחוברות למעטפת הבניין, למעט אחת.
מרפסת פנימית: מרפסת אשר לפחות שתיים מצלעותיה מחוברות למעטפת הבניין.
פרגולה: בהתאם לתקנות העזר.

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 2 מבני מגורים מעל קומת מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
מאזור מסחרי לאזור למסחר ומגורים ודרך מוצעת.
- 2.2.2 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים, ובמקומו הקמת 2 מבני מגורים מעל קומת מסחר. כל זאת מעל 4 קומות תת"ק לחניה.
- 2.2.3 קביעת מס' קומות מרבי בכל אחד מהבניינים ל-6 קומות למגורים, מעל קומה מסחרית אחת ומעל 4 קומות תת"ק לחניה.
- 2.2.4 קביעת השימושים בשטח למגורים ומסחר.
- 2.2.5 קביעת היקף שטחי בניה מרביים ל – 18,389.6 מ"ר, מתוכם:
למגורים: 5,270 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1,319.6 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
למסחר: 2,000 מ"ר שטחים עיקריים ו- 600 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
שטחי חניה ואחסנה תת"ק: 9,200 מ"ר מהם 4,100 מ"ר שטחי שירות תת"ק למגורים,
3,100 מ"ר שטחי שירות תת"ק למסחר ו- 2,000 מ"ר שטחים עיקריים עבור חניה ציבורית.
- 2.2.6 קביעת קווי בנין מירביים.
- 2.2.7 קביעת 50 מקומות חניה עבור חניה ציבורית.
- 2.2.8 קביעת מספר יחידות דיור מרבי ל-66.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע לביצוע התכנית.
- 2.2.10 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / עצים בוגרים לנטיעה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין "שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי" במפלס הרחוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם	3.413
------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון למותי
	מתאר	מפורט				
עפ"י תכנית בתוקף N3716	---	2000	-1960	3960	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	מסחר
	---	66	+66	0	מס' יחיד	מגורים
	---	5270	+5270	0	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	
	---	2000	+2000	0	מ"ר (שטח בניה עיקרי)	חניה ציבורית

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1	מגורים ומסחר
2	דרך מוצעת

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים מחושב	מ"ר	יעוד
100	3413	אזור מסחרי
100%	3413	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר	יעוד
96.1	3282	מגורים ומסחר
3.9	131	דרך מוצעת
100%	3413	סה"כ

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

4. ייעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ומסחר****4.1.1 שימושים**

- א. מגורים.
 ב. מסחר בקומת הקרקע בלבד (חנויות בחזית הרחוב וסופר בחזית אחורית בלבד).

4.1.2 הוראות**א. הוראות בינוי**

1. תותר הקמת שני בניינים חדשים: בכל בניין 6 קומות למגורים מעל לקומת מסחר אחת ומעל קומות חניה ומרתפים תת"ק.
2. הקומה החמישית והשישית תהיינה בנסיגה בת 2 מטרים בחזית הפונה אל הדרך בהתאם לתכנית אב גוננים.
3. הקומה השביעית תהיינה בנסיגה נוספת, בת 4 מטרים ביחס לקומות החמישית והשישית בחזית הפונה אל הדרך, בהתאם לתכנית אב גוננים.
4. הכניסה לחנות הסופר תהיה ממערב לתכנית.
5. לא יתאפשר איחוד שטחי חנויות בחזית המסחרית ובסופר שמאחוריהן.
6. חזית הבניין תהיה מקבילה וחופפת לכל אורכו של קו הבניין.
7. מפלס ה 0.00 יקבע ל 721.85.
8. מפלס הכניסה הקובעת המירבי לבניין יהיה בגובה של עד 100 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה ובכפוף לעמידה בתקנון הנגישות התקפות לעת הגשת התכנית.
9. גובה קומת מגורים בין מפלס הרצפה למפלס רצפת הקומה שמעליה לא יעלה על 3.25 מ'.
10. מרחק מינימלי בין מבני המגורים לא יפחת מ- 15 מ'.
11. אזורי פריקה וטעינה של המסחר וחדר האשפה ימוקמו בחצר שירות אחורית ולא יתאפשר מיקומם בחזית הבניין ובצידי.
12. חצר שירות זו תהיה מקורה באופן שלא תהווה מטרד למגורים מעל וליד.
12. בחלקו הצפוני של המגרש ימוקם מבנה מעליות ומדרגות כמסומן בנספח הבינוי, לצורך גישה מקומות החניה למבני המגורים הממוקמים מעל הקומה המסחרית.

ב. קולטי שמש על הגג

1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ג. עיצוב אדריכלי

1. תותר הקמת בניין מגורים בן 7 קומות מעל מפלס $0.00 +$ כאשר בקומה חמישית והששית בנסיגה של 2 מטר ב- חזיתות הפונות אל הדרך, קומה 7 בנסיגה לא פחות משני מטר בחזית הפונה אל הדרך מקונטור קומה ששית.
2. מפלס הכניסה הקובעת הינו כמפורט בנספח הבינוי.
3. שטח לובי הכניסה לבנין לא יפחת מ- 15 מ"ר.
4. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה. שטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים.
5. גובהה של הגדר הבנויה הצמודה למדרכה יוגבל ל- 110 ס"מ ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר ויהיה מחופה באבן מסוג אבן מעטפת הבניין.
6. מעל גובה הגדר תותר גדר חיה בלבד. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
7. קולטי השמש ישולבו על גג הקומה השביעית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.
8. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ'.
9. מרפסת בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבניין.
10. בחזית קדמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. שטח המרפסות ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ', ושטחן הכולל לקומה לא יעלה על 20 מ"ר.
11. סגירת מרפסות תיחשב כסטייה ניכרת.
12. מרפסת זיזית תהייה עד עומק של 2 מ' ולא תחרוג מקו הבניין.
13. דירוגים במבנה לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו אך ורק בחזיתות הצד ובחזית האחורית. לא יהיו דירוגים בחזית קדמית.
14. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.
15. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם.
16. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכוי יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.
17. לא תותר הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.
18. לא תותר הצבת צלחות ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.
19. לא תהיה חזית רציפה מעל אורך 30 מ'.
20. היחס בין שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תכנית המתאר 2000 לירושלים.
21. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בנייה אחרים.
22. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר.
23. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.
24. יאסר שימוש בטיח כחומר גמר אחר.
25. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.
26. יותרו חלונות מלבניים עם משקוף אופקי או משקוף קשתי ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר וגובהם הכולל גדול מרוחבם פי 2 לפחות.
27. היחס בין גובה החלון לרוחבו יהיה 1.5:1 (ניתן לצמצם רוחב בלי לצמצם גובה).
28. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.
29. גגות המבנה יהיה שטוחים.
30. לא תותר כל בנייה על הגג.
31. מעקה הגג יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.
32. המתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה השביעית.
33. על גג הקומה המלאה תותר העמדת מתקנים לשימוש הבניין, כדוגמת המסומן בנספח הבינוי, אשר יאושרו על ידי מהנדס העיר בהיתר הבנייה.

34. מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, רשאי להיתר שינויים אדריכלים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המרבי, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המרביים.

ד. חובת ציפוי אבן

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן.
2. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר.
3. אישור חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה. חניה

1. החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
2. החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש בלבד וכמצוין בנספח התנועה (נספח מס' 3).
3. 50 מקומות חניה נוספים יוקצו לצורך חניון ציבורי אשר ישמש את הסביבה ואת המסחר בבניין. מקומות חניה אלו יהיו פתוחים לציבור ללא תשלום ובכל שעות היממה.
4. תוספת של חניות עבור תוספת יחידות דיור מעבר למוצע בתכנית זו יהיה על פי תקן החניה התקף, ושטחים עבור חניות אלו יהיו מעבר למאושר בתכנית זו.

ו. תנאים למתן היתרי בנייה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.
3. 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 סלולרים), 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.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית הסדרי תנועה לרח' יוסי בן יעזר, כולל תכנון או הזזה של תחנת האוטובוס במפרץ במידת הצורך.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית הסדרי התנועה ברחוב יוסי בן יעזר ע"י מחלקת תושביה בעיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום נספח התנועה של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה אליו עם אגף תושבייה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תוכנית פיתוח לחניות הציבוריות בחזית המגרש ולשטח הדרך ממערב למגרש המוליכה לבית הכנסת ומתחברת למעבר הולכי הרגל לאגף תושבייה ולמחלקת שפ"ע.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ הצפון-מזרחי כמצוין בנספח 1 בצמוד לדופן הפרויקט, בתאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

9. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תוכנית פיתוח לאגף שפייע הכוללת : את שטח גג המסחר עם שבילי גישה לכניסות למגורים אשר מעליו, המשתלב עם השטח הציבורי הפתוח ממזרח. תוכנית הפיתוח תנצל את העובדה שמפלס הגג נמצא באותו מישור עם חלק מהשצ"פ ממזרח ותשמור על מעבר רציף בין שניהם.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת : מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיוחד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חלופית.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי וביצוע השתילות החלופיות. הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור לעיל.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרות מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי ונטיעות העצים החלופיים. הכל בהתאם לאמור לעיל.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה להנגשת נכים בעירייה.

בניין/גדר להריסה

ז.

- א. המבנים, הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. למעט קיר בית הכנסת שהריסתו אינה תנאי להוצאת היתר בניה.

מתקני תקשורת

ח.

- מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

הוראות בנושא חשמל

ט.

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל.

הריסות ופינויים

י.

פינוי פסולת:

- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

זיקת הנאה

יא.

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.

י.ב. רשות העתיקות

עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

י.ג. סטייה ניכרת

- א. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבנייה למסחר, שני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית, לחניה ואחסנה ובקו ושתי נקודות לבניה עילית למגורים.
- כל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק הת"וב (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ב. גובה הבינוי כמצוין בהוראות התכנית ובנספח הבינוי הינו מחייב. כל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ג. שלביות הביצוע כמצוין בהוראות התכנית בסעיף 7 הינו מחייב. כל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ד. לא יתאפשר איחוד שטחי חנויות בחזית המסחרית עם שטחי הסופר שמאחוריהן.
- כל חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ה. לא יותר ניווד שטחים בין שטחי חניה ציבורית לטובת שימושים אחרים ולא יותר ניווד שטחים מתחת מפלס 0.00 אל מעל למפלס 0.00. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

4.2 דרך מוצעת

4.2.1 הוראות

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (**)	תכסית משטח (המגרש) (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מ') (***)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי - שמאלי	אתורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומסחר	001	3282	מגורים: 5,270	1,319.6	-	4,100	18,389.6	560.3	66	20.1	24.32	7	4			
			מסחר: 2,000	600	(*) 2,000	3,100										

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(*) שטחים עבור חניה ציבורית עפ"י דרישות וועדה.

(**) אחוזי בניה מרביים עיליים לא יעלו על 280% (שאינם כוללים שטחי חניה ו/או אחסנה תת-קרקעיים).

(***) במידת הצורך, שטח תת-קרקעי למאגרי מים לא יכלל במניין שטחי השירות.

(****) לא כולל מעקה תקני.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן טופס 4**

- א. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע שדרוג השצי"פ הסמוך (החורשה) בגוש מספר 30133 חלקה מספר 107, בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.
- ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הביצוע לפיתוח החניות הציבוריות בחזית המגרש ולשטח הדרך ממערב למגרש המוליכה לבית הכנסת ומתחברת למעבר הולכי הרגל לשביעות רצון אגף תושי"ה ומחלקת שפ"ע.
- ג. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
- ד. תנאי למתן טופס 4 ראשון ליחידות הדיוור החדשות יהיה ביצוע בפועל של התכנית להסדרי תנועה. ברחוב יוסי בן יועזר והסביבה.

6.2 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המתלקה לשיפור פני העיר.
- ד. על מגיש התוכנית להגיש תוכנית פיתוח בשצ"פ המחונן, שתכלול שתילות חילופיות כמס' וגודל (10 ומעלה) העצים הנעקרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.
- ה. באחריות היום להוציא רישיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות.
- ו. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
- ז. בתיאום עם אגף שפ"ע יינטעו עצים בוגרים לאורך המדרכה.
- ח. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
- ט. עצים לשימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- י. עצים להעתקה: תזמון ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.
- יא. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.
- יב. תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 4 ו'.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 שילוט

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט,

התשי"מ-1980.

6.5 הריסה

המסומן בתשריט בצהוב להריסה ייהרס ויפונה על חשבון מגיש הבקשה להיתר, כתנאי לתחילת הבניה בתחום תא השטח.

6.6 החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע - תמ"א 4/ב/34

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:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

6.7 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**




מספר שלב	תאור שלב	התניה
1.	הגשת היתר בניה ראשון בתחום התכנית למגורים ומסחר	הגשת תכניות והיתרי בניה לשדרוג השצ"פ הצפון מזרחי הקיים בצמוד לדופן הפרוייקט כמצוין בנספח מס' 1 ובסעיף 6.1 לעיל. הצגה לאגף שפ"ע תוכנית פיתוח הכוללת את שטח גג המסחר עם שבילי גישה לכניסות של מגורים שעליו המשתלב עם שטח הציבורי הפתוח מצפון מזרח.
2.	טופס 4 ראשון למגורים	אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י מח' תושי"ה בעיריית ירושלים השלמת ביצוע שדרוג השצ"פ בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו ונציג אגף שפ"ע בעיריית י-ם. השלמת ביצוע החניות הציבוריות בחזית המגרש ופתיחתן לשימוש הציבור הרחב לשביעות רצון אגף תושי"ה. השלמת ביצוע תוכנית פיתוח הגג ושבילי הגישה בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס. ביצוע בפועל של התכנית להסדרי התנועה האמורה

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18/6/04			7073413	ניסים עדיקא	מגיש התכנית
18/6/04			7073413	ניסים עדיקא	יזם בפועל
18/6/04			7073413	ניסים עדיקא	בעלי עניין בקרקע
יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים 18.6.2014			58398504	אדר' יגאל לוי	עורך התכנית