

11/2/10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0064998

בנין מגורים ושטחים לצרכי ציבור בשכונת רמות



תכנון ימין
מונה תדפיסה 26

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון ימין
מונה תדפיסה 26

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

8.5.14

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

עזרת צליל

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית :

התכנית המוגשת נמצאת בצומת הרחובות מעלות כיסופים ושיבת ציון בשכונת רמות .

הבינוי המוצע כולל :

א. 11 קומות מגורים מעל למפלס הכניסה הקובעת הכוללות 69 יח"ד.

ב. קומת מגורים אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת הכוללת 4 יח"ד.

ג. קומה לגני ילדים מתחת למפלס המגורים התחתון (קומה 2-).

ד. 2 קומות חניה לכלל השימושים מתחת לפני הקרקע .

רקע תכנוני לתכנית :

התכנית החלה כיום מסי' 3154 מייעדת שטח זה למוסד.

בשטח קיים מבנה בן 2.5 קומות של חברת "בזק" אשר מייעד להריסה בתכנית זו.

כיום בעקבות ביטול הצורך במרכזות בזק מחד והגדלת הצורך בבינוי למגורים וחינוך עירוני בשכונה מאידך צורך בבינוי למוסדות ציבור.



הכנסת זמין
מזנה תדפסה 26



הכנסת זמין
מזנה תדפסה 26



הכנסת זמין
מזנה תדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 101-0064998

1.2 שטח התכנית 2.372 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

קואורדינאטה X 218868

קואורדינאטה Y 635801

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה בשכונת רמות בירושלים בין הרחובות שיבת ציון לרחוב מעלות כיסופים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שיבת ציון		0

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31329	לא מוסדר	חלק	3	4

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 ישראלי
מונה תדפיסה 26



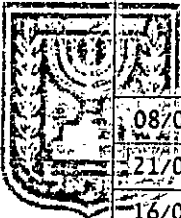
תכנון ישראלי
מונה תדפיסה 26



תכנון ישראלי
מונה תדפיסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מסי עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/03/1984	1745	3032		ביטול	3154
21/01/2010	1593	6052		כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687		ביטול	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלי רכס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אלי רכס			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:200	1	15/08/2013	רכס אלי		15/08/2013		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:250	1	19/03/2012	ברסלבסקי ולדימיר		01/07/2013		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	15/03/2013	אלישיב יורס		18/11/2013		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			טופ רמות (2011) בע"מ	ירושלים	אברבנאל) (1	21	02-5669629	02-5662462	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל עו"ד אורי לומברוזו.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		טופ רמות (2011) בע"מ	ירושלים	אברבנאל) (1	21	02-5669629	02-5662462	

(1) כתובת: אצל עו"ד אורי לומברוזו.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר			טופ רמות (2011) בע"מ	ירושלים	אברבנאל (1)	21	02-5669629	02-5662462	

(1) כתובת: אצל עו"ד אורי לומברוזו.

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	אלי רכס	21848		ירושלים	האומן	9	02-6790144	02-6789818	office@reche s.org.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m.cly@beze qin.net
	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי			ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726996	02-6726995	



משרד התכנון
מפקח המדינה



משרד התכנון
מפקח המדינה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
תאריך הפקדה: 26

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 עבור: מגורים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד לשטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת מספר הקומות המירבי ל-11 מעל מפלס הכניסה הקובעת.
3. קביעת מספר הקומות המירבי ל-5 מתחת למפלס הקומה הקובעת (קומת מגורים, קומת גני ילדים ושלוש קומות חניה).
4. קביעת מס יחידות הדיור ל-69 בתחום המגרש.
5. קביעת שטחי בנייה המרביים למגורים בהיקף של 7534 מ"ר מהם 5922 מ"ר שטחים עיקריים ו-1612 מ"ר שטחי שרות.
6. קביעת שטחי בנייה המרביים לגני ילדים בהיקף של 514 מ"ר (עיקרי+שרות).
7. קביעת שטחי חצרות לגני ילדים.
8. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
9. קביעת שימושים עבור בנין מגורים בשילוב עם שטחים לצרכי ציבור (גני ילדים).
10. הנחיות בינוי.
11. קביעת קווי בניין חדשים.
12. הנחיות לעיצוב אדריכלי.
13. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכיו.



תכנית זמין
תאריך הפקדה: 26



תכנית זמין
תאריך הפקדה: 26

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.372

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המבנה הקיים מיועד להריסה ומשמש למרכזיית בזק.	454		-2,546	3,000	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	69		+69		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	5,922		+5,922		מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות	1
מגורים ומבנים ומוסדות	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות	1
ציבור		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות	1
		מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
		מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות	1
		קו בנין תחתי	מגורים ומבנים ומוסדות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסד	2,371.93	100
סה"כ	2,371.93	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	17.57	0.74
מגורים ומבנים ומוסדות	2,354.36	99.26
סה"כ	2,371.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעת. ג. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתוכנית, יבוצעו מקומות חניה, מקומות להורדת נוסעים, ירוצף השטח ויינטעו באם ניתן, עצים, לאורך הדרך, בהתאם למפורט בנספח מס' 3 ובהתאם להנחיות אגף תחבורה ושירותי הנדסה ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
ב	רישום שטחים ציבוריים
	השטח המיועד לדרך יירשם ע"ש עיריית ירושלים.

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. גני ילדים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מלבנית ומסותתת. הבניה באבן חלקה נסורה אסורה. תותר בניה של עד 30% מחומרים אחרים בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. דודי וקולטי שמש בגג שטוח/משופע ישולבו בעיצוב הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ב	איכות הסביבה
	1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ג	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. טיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית: תמא/4/ב/34 (חלחול מי נגר). א. 20% משטח הקרקע בתחום התכנית ישאר פנוי לחלחול מי נגר, השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מחופה חיפוי חדיר כגון חצץ, דשא, חלוקים. ב. מי הנגר יופנו ככל האפשר לשטחים המגוננים בתחום התכנית, השטחים המגוננים יהיו נמוכים ככל הניתן מסביבתם, לא יתאפשרו מסגרות אבן מוגבהות מסביב לשטחים המגוננים. 2. כל מתקני האשפה יתוכננו בתוך שטח הפרוייקט כאשר מיקומם, גודלם והכמות הנדרשת עבור אשפה רטובה ואשפה יבשה ייקבעו בשלב היתרי הבניה. 3. ביוב וניקוז:

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. הבנין המתוכנן במתחם יחובר לקו הקיים ברח' שיבת ציון בהתאם לתכנון המפורט.</p> <p>ב. במידה ויהיה צורך בהעתקת קו ביוב ו/או ניקוז קיימים כתוצאה מהשינויים העתידיים להתבצע במסגרת תוכנית הבניה, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל האחריות הכספית לכך; כולל הכנת תוכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קוים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>ג. היזם ו/או בעל הזכויות בקרקע יישא בעלויות של בניית קירות תומכים ודרכי השירות לקווי הביוב במידה ואלה יידרשו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>ד. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להגרם כתוצאה מעבודות הבניה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>ה. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>ו. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>ז. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קוי הביוב ו/או הניקוז.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קוי הבנין המירביים לבניה מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>2. קוי הבנין המסומנים בתשריט בשני קוים נקודה בצבע אדום הם קוי הבנין המירביים לבניה מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>3. יש לוודא כי תכנון הבניין ילווה את הטופוגרפיה הקיימת, תוך הימנעות מיצירת קירות תמך גבוהים כלפי הרחובות הסמוכים.</p> <p>4. תכסית הבינוי לא תעלה על 45%, למעט התכסית התת קרקעית לקומות החניה שלא תעלה על 80%.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספחים בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.</p> <p>3. שטחי הבניה של קומת חניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5</p>
ו	<p>חשמל</p> <p>1. יש לשמור על חדר השנאים הקיים והגישה אליו. הבנין החדש יוזן מחדר השנאים הקיים.</p> <p>2. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק או להגן על חשבונו את התשתיות ו/או המתקנים הקיימים חח"י בתחום המגרש בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי השטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועי של חח"י.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהא עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. בשטח המגרש יוקם חניון תת קרקעי כמפורט בנספחים. הכניסה והיציאה של החניון יהיו מרחוב שיבת ציון.</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	3. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
ח	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הועדה 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 להם מבוקש היתר בניה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. בתחום מבנה המגורים המוצע במפלס 4.70-, יוקצה שטח ציבורי בנוי בהיקף שלא יפחת מ 500 מ"ר לצרכי גני ילדים בהתאם למסומן בצבע צהוב בנספח הבינוי. 2. לכל כיתת גן תהיה חצר צמודה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 3. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן לשטחים הציבוריים יבוצעו בתחום חניית הבניין. 4. הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת מהכניסה לבניין, ומכיוון הרחוב תובטח נגישות נכים. 5. השטח הציבורי ייבנה במלואו ובשלמותו, לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, בד בבד עם בניית המגורים וכחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין. 6. תכנון השטח הציבורי והקמתו יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בנייה, שלא יפחת מסטנדרט הבניה של פיו ייבנו שאר התוספות בתוכנית. 7. לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי למבנה המגורים, אלא לאחר השלמת הקמת השטח הציבורי, להנחת דעת עיריית ירושלים. 8. עם השלמת בניית השטח הציבורי והחצר הצמודה אליו, הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים. 9. רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. 10. השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים יהא ציבורי בלבד. בעניין זה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה. רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. שטח זה יופקע ע"י עיריית ירושלים. על שטח זה חל סעיף 6.1 הפקעות לצרכי ציבור.</p>
י	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הגדרות והבניינים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>
יא	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר קומות המגורים לא יעלה על 12 קומות. 2. גובה הבינוי המירבי יהא 39.55 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ובכפוף לגמישות של 1 מ'. 3. תכסית הבינוי לא תעלה על 45%, למעט התכסית התת קרקעית לקומות החניה שלא תעלה על 80%. 4. קוי הבניין המסומנים בתשריט הינם מירביים. 5. שלבי הביצוע המופיעים בסעיף 7.1 להלן הינם מחייבים. כל הנושאים המפורטים לעיל הינם מחייבים וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
יב	<p align="center">בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט 5106/0 "ירושלים, ח' בית כיכא", י"פ: 1390 עמוד 2158, מים 31/08/1967 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יג	<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. העברת השטחים הציבוריים לידי עיריית ירושלים.</p> <p>2. פיתוח השטח הציבורי בחלקה 41 בגוש 30720.</p> <p>3. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
יד	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים, חתכים חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר חיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, תיאום חזיתות הבנינים על מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים בתחום המגרש.</p> <p>5. אישור אגף שפ"ע לפיתוח בתחום התכנית.</p> <p>6. עריכת מסמך סביבתי שיאושר ע"י עיריית ירושלים לעניין זיהום אוויר וקרקע.</p> <p>7. תיאום אגף מבני ציבור לעניין גני הילדים והצגת תכנית בקני"מ 1:100 הכוללת את החלוקה</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>הפנימית והחצרות.</p> <p>8. הצגת תכנית פיתוח לשצ"פ בחלקה 41 בגוש 30720 בתיאום אגף שפי"ע.</p> <p>9. תיאום התכנית עם יחידת הנגישות העירונית.</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת, כולל תכנון פיזי, לפיתוח דרך לאורך המגרש ברחוב שיבת ציון ורחוב כיסופים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר יהיה הסדרת מפרץ חניה להורדת נוסעים עבור גני הילדים, עפ"י עקרונות התכנון המוצגים בנספח הבינוי.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת מיקום פתחי האוורור לחנייה התת קרקעית בהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
טו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. 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 או בסביבתה והבטחת קיומם; פיצוי נופי. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי נופי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7.</p> <p>3. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>5. סימון בתשריט-עצים לשימור:</p> <p>3 עצים: 3 אורן הגלעין מס' 15, 16, 17 בחלק דרום מערבי של התכנית קרוב לתחום בינוי. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>6. סימון בתשריט-עצים להעתקה:</p> <p>6 עצים: 6 תמר קנרי: בינוניים מס' 1-6, בחלק דרום מזרחי של התכנית. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלי ועל פי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם.</p> <p>7. סימון בתשריט-עצים לעקירה:</p> <p>10 עצים: 3 אורן הגלעין (מס' 9, 18, 19) צד דרום מערב. 1 אורן ירושלים (מס' 7) צד דרום. 3 פיקוס (מס' 12, 13, 14). 3 קליסטמון אדום (מס' 8, 10, 11).</p> <p>נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
									514	60	454		2354.5	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
						69			13099	(1) 5677	366	1500	5556	2354.5	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)		5	11	36.6	29	69	45	578	13613	5737	820	1500	5556	2354.5	1	>סך הכל<	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קדמי	אחורי
	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
(2)	1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	(2)	(2)

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 החניון מחושבים לכלל השימושים. לא יותר ניוד שטחי חניה ומחסנים לשימושים אחרים, סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- אחוזי הבניה המירביים למגורים עיקרי ושרות (ללא חניה, מחסנים ושטחי ציבור) הינם 320%.
- שטחי הבניה אינם כוללים שטחים עפ"י דרישת רשות מוסמכת.
- מפלס הכניסה הקובעת הינו +729.20, נתון הגובה מתייחס לגובה רצפת הגג, מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית בדומה לנספח הבינוי.
- ותר הקמת חדר אשפה מחוץ לקו הבניין כמופיע בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל דירה יותר מחסן בשטח של 10 מ"ר.

(2) כמופיע בתשריט

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה בתחום התוכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר בניה	הצגת תוכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בחלקה 41 בגוש 30720 בתיאום אגף שפייע.
3	תנאי למתן טופס אכלוס	1. גמר פיתוח השטח הציבורי הפתוח בחלקה 41 בגוש 30720 לשיעור רצון מהנדס העיר. 2. מסירת השטחים הציבוריים במבנה לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבני ציבור בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	טופ רמות (2011) בע"מ 514582402 חתימה:		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	טופ רמות (2011) בע"מ 514582402 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל 500101761 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
	טופ רמות (2011) בע"מ 514582402 חתימה:		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	אלי רכס אדריכלים ומתכננים רחוב האופק 1 ירושלים 93420 חתימה: 02:6718 פקס: 518 טל: 02-6718 518		