

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0064733

מבנה מגורים ומסחר בשדרות נוה יעקב פינת אבא אחימאיר, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



מחוז

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

104/14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

104/14
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוגשת נמצאת בצומת הרחובות אבא אחימאיר ושדרות נוה יעקב אשר בשכונת נוה יעקב, ירושלים. הבינוי מוצע עפ"י תכנית המתאר החדשה לירושלים וכולל:

- א. 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת: קומת מסחר במפלס הקרקע וחמש קומות מגורים (סה"כ 20 יח"ד).
- ב. 2 קומות מתחת למפלס הקומה הקובעת: קומת חניה למסחר ומחסנים וקומת חניה למגורים.

רקע תכנוני לתכנית:

היעוד החל במגרש הינו שטח לחנויות בגין תכניות מאושרות מסי 3907, 3907א' ותכנית 1713. בשטח קיים מבנה בן קומה אחת לשימוש מסחרי המיועד להריסה בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מבנה מגורים ומסחר בשדרות נוה יעקב פינת אבא אחימאיר, ירושלים.

101-0064733

1.584 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222447

קואורדינאטה Y 638355

1.5.2 תיאור מקום

שדרות נוה יעקב פינת אבא אחימאיר



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	ש נוה יעקב	202	

שכונה נוה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30642	לא מוסדר	חלק	24-25, 36	

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 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1542 ✓	שינוי	תכנית זו משנה הוראות תכנית 1542.	1816	1457	04/1972
1713 ✓	שינוי	תכנית זו משנה הוראות תכנית 1713.	1827	1730	01/06/1972
3907 ✓	שינוי	תכנית זו משנה הוראות תכנית 3907.	3909	3325	08/08/1991
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
9831 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 9831, הוראות תכנית 9831 תחולנה על תכנית זו.	6080	2722	28/04/2010
מק/ 3907 / א ✓	שינוי	תכנית זו משנה הוראות תכנית מק/3907/א.	4644		05/1998
מק/ 5022 / א ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 516 מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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				אליעזר רכס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אליעזר רכס			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	30/11/2014	רכס אליעזר		26/03/2015	מחייב לגבי קוי בניין, מספר יחידות דיור, גובה ומפלסי פיתוח.	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	26/03/2015	ראובן אלסטר		26/03/2015		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	30/11/2014	ולדימיר ברסלבסקי		03/12/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/03/2015	אלסטר ראובן		26/03/2015	גליון: 1	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 30

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	פרטי			בנימין מזרחי בע"מ	ירושלים	(1)		02-6482326	02-6799822	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הר חוצבים 1, ת.ד. 45436.

נכון זמין
מונה הדפסה 30

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			בנימין מזרחי בע"מ	ירושלים	(1)		02-6482326	02-6799822	

(1) כתובת: הר חוצבים 1, ת.ד. 45436.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777	02-6297777	
בעלים			בנימין מזרחי בע"מ	ירושלים	(2)		02-6482326	02-6799822	

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

(2) כתובת: הר חוצבים 1, ת.ד. 45436.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדירכל	עורך ראשי	אליעזר רכס	21848		ירושלים	האומן (1)	9	02-6790144	02-6789818	office@reche s-org.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522294	02-6522296	
	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי			ירושלים	יד חרוצים) (1	4	02-6726996	02-6726995	

(1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 30

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד משטח לחנויות לשטח למגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משטח לחנויות לשטח למגורים ומסחר.

ב. קביעת מסי הקומות המירבי ל 6 קומות למגורים ומסחר מעל מפלס הכניסה הקובעת (0.00) ו-2 קומות לחניה, חניות ומסחר מתחת למפלס הקומה הקובעת (0.00).

ג. קביעת 20 יחיד מירבי במגרש.

ד. קביעת שטחי בניה מירביים למסחר בהיקף של 359.5 מ"ר (347.5 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר שרות)

ה. קביעת שטחי בניה מירביים למגורים בהיקף של 1,666.5 מ"ר (1,232.5 מ"ר עיקרי, 434 מ"ר שרות).

ו. קביעת שטחי בניה לחנויות ומחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 1,446 מ"ר.

ז. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

ח. קביעת חזית מסחרית במבנה מגורים.

ט. קביעת קווי בנין חדשים.

י. הנחיות לעיצוב אדריכלי.

יא. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל מפלסי הפיתוח, תשתיות ושירותים כגון: ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.

יב. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

יג. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.584

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין

מונה הדפסה 30

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית 1713.		20	+20		יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י תכנית 1713.		1,232	+1,232		מ"ר	מגורים (מ"ר)
עפ"י תכנית 1713		348	+228	120	מ"ר	מסחר (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



תכנון זמין

מונה הדפסה 30

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5, 3
דרך מוצעת	6, 4
מגורים ומסחר	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך מוצעת	4
להריסה	מגורים ומסחר	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	3
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	4
רצועת מתע"נ	מגורים ומסחר	1
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין

מונה הדפסה 30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
34.53	958.5	דרך קיימת/מאושרת
12.46	346	מגורים 4
0.61	17	מגרש לבניין ציבורי
52.40	1,454.5	שטח לחנויות
100	2,776	סה"כ



תכנון זמין
הדפסה 30

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.61	905.48	דרך מאושרת
25.39	704.99	דרך מוצעת
30.46	845.72	מגורים ומסחר
11.53	320.08	שטח ציבורי פתוח
100	2,776.28	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
תדפסה 30

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	מתקני משחקים, גינון ונטיעות, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה וריהוט רחוב.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יבוצעו מקומות חניה, ירוצף השטח וינטעו באם ניתן, עצים, לאורך הדרך, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות אגף תחבורה ושירותי הנדסה ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים. ד. הוראות תכנית 9831 לעניין הרכבת הקלה תחולנה על תכנית זו.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. ג. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יבוצעו מקומות חניה, ירוצף השטח וינטעו באם ניתן, עצים, לאורך הדרך, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות אגף תחבורה ושירותי הנדסה ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מלבנית ומסותת. הבניה באבן חלקה ונסורה אסורה. 2. דודי שמש בגג שטוח/משופע ישולבו בעיצוב הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ב	הוראות בינוי
	1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין המירביים מעל מפלס 0.00.



תכנון זמין
תדפסה 30



תכנון זמין
מונה תדפסה 30

4.4	מגורים ומסחר
	<p>2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בשני קווים נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין המירביים לבניה מתחת למפלס 0.00.</p> <p>3. גודל ממוצע של יחיד יהיה עד 75 מ"ר.</p> <p>4. בקומות 1-, ו-2 יותרו שימושים לחניה, מחסנים ומסחר כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>5. בקומת הקרקע (מפלס 0.00) יותר שימוש מסחרי ולובי כניסה למגורים.</p> <p>6. בקומות +1, +2 יותרו שימושים למסחר או למגורים.</p> <p>7. בשאר הקומות יותרו שימושים למגורים.</p> <p>8. תהא הפרדה בין השטח למסחר והשטח למגורים בנושא חניות, אשפה, מדרגות ומעליות.</p> <p>9. פריקה וטעינה לשימושים המסחריים יתואמו עם מחלקת תנועה ודרכים בעיריית ירושלים.</p> <p>10. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס-1980.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהא עפ"י התקן בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. בשטח המגרש יוקם חנין תת קרקעי כמפורט בנספחים. הכניסה והיציאה של החניון יהיו מהרח' האחורי כפי שמצויין בנספחים.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. לעת מתן היתרי בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספחים בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה *</p> <p>הגדרות והבניינים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית/ועל חשבונם כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שלביות הביצוע כפ שמפורט בסעיף 7.1.</p> <p>2. קווי הבניין.</p> <p>3. מסי יחיד.</p> <p>4. מפלסים הקבועים בתכנית הפיתוח שבניספח הבינוי.</p> <p>5. מפלס 0.00 עפ"י הניקבע בנספח הבינוי.</p> <p>6. מפלס 0.00 יהיה לשימוש מסחרי למעט לובי כניסה למגורים.</p> <p>הנושאים המפורטים לעיל הינם מחייבים וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. באחריות היוזם ועל חשבונו לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ז	<p>ביוב וניקוז</p> <p>טיפול בנגר עילי יהא בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4 (חילחול מי נגר).</p> <p>א. 20% משטח הקרקע בתחום התכנית ישאר פנוי לחלחול מי נגר, השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מחופה חיפוי חדיר כגון: חצץ, דשא, חלוקים וכו'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4.4	מגורים ומסחר
	ב. מי הנגר יופנו ככל האפשר לשטחים המגוננים בתחום התכנית.
ח	<p>היטל השבחה</p> <p>1. 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 להם מבוקש היתר בניה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ט	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. מקומות חניה לרכב נכים יהיו בחניון התת קרקעי עפ"י התקנות בעת מתן היתר בניה. 2. יכול שמקום החניה לרכב גבוה עם מעלון שמיועד לדייר מדיירי הבניין יסומן ברחוב האחורי מתוך לחניון. 3. כניסה עיקרית לבניין תהיה כניסה נגישה לכסאות גלגלים.</p>
י	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 2. 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 פגיי בקרקע.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. פיתוח השטח הציבורי הפתוח הנמצא בחלקה 29 בגוש 30642 וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100 תוך תאום מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 3. אישור תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח הנמצא בחלקה 29 בגוש 30642 ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. שטח זה אינו נכלל בתחום גבולות התכנית. 4. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, פירוס קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר חיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מתקני טיפול במים, תאום חזיתות הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. תאום 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. 6. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. באחריות היוזם ועל</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4.4	מגורים ומסחר
	<p>חשבונו להעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, בתחום המגרש.</p> <p>7. אישור אגף שפ"ע לפיתוח בתחום התכנית.</p> <p>8. עריכת מסמך סביבתי שיאושר ע"י עיריית ירושלים לעניין זיהום אוויר וקרע.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. באחריות הזים להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>2. עצים לשימור: עץ מס' 2 (מסומן בתשריט) בתחום הרחוב.</p> <p>3. עצים לעקירה: עצים מס' 3,4,5,6,7,9.</p> <p>4. פיצוי נופי באחריות הזים בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת 6 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' בתחום החלקה ו/או בתחום החניה המחודש.</p> <p>5. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום מול רשות המים.</p> <p>2. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
								1446 (1)	1446			845		1	חניון	מגורים ומסחר	
			22	23.6	20			2026		30	446	1550	845	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
(3) 3		2	(2) 22	23.6	20	80	410	3472	1446	30	446	1550	845	1	סה"כ	מגורים ומסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
		1	חניון	מגורים ומסחר
		1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(3) 3	סה"כ	1		מגורים ומסחר

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) בחניון תותר בניית מחסנים.

(2) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ציאה לגג מצומצם ומעקה בנוי.

(3) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח עבור השטחים הציבוריים שבשטח התכנית עפ"י תכנית הפיתוח שבנספח הבינוי תוך השתלבות עם המדרכות הקיימות ו/או המתוכננות בפרוייקט הרכבת הקלה ותוך תאום עם מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר.
2	טופס 4	ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הציבוריים לשביעות רצונו של אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: בנימין מזרחי בע"מ 514128412	סוג: חתימה: ח.פ. 514128412	תאריך: בנימין מזרחי בע"מ
	שם ומספר תאגיד: בנימין מזרחי בע"מ 514128412	סוג: חתימה: ח.פ. 514128412	תאריך: בנימין מזרחי בע"מ
יזם	שם ומספר תאגיד: בנימין מזרחי בע"מ 514128412	סוג: חתימה: ח.פ. 514128412	תאריך: בנימין מזרחי בע"מ
	שם ומספר תאגיד: בנימין מזרחי בע"מ 514128412	סוג: חתימה: ח.פ. 514128412	תאריך: בנימין מזרחי בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עירית ירושלים 500230008	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
	שם ומספר תאגיד: בנימין מזרחי בע"מ 514128412	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: ח.פ. 514128412
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אליעזר רכס	סוג: עורך ראשי	תאריך: אליעזר רכס
	שם ומספר תאגיד: אליעזר רכס	סוג: עורך ראשי	תאריך: אליעזר רכס



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

21.4.15
תאריך

הממונה על נכסי העירייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 30