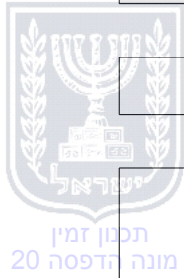


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0118406

פרוייקט מגורים ומסחרים בשכונת שועפט, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
17/09/2017

לאשר את התוכנית
30/10/2017

תאריך מ"מ 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

תכנית נמצאת בשכונת שועפט, מוגשת על מגרשים 1א', 86א', 87א', 88א' בגוש 30549 לפי ת.ב.ע מס' 7619 המיועדת לאזור מסחרי מיוחד.

בתכנית זו מוצע:

1. הקמת 2 מבנים מגורים חדשים.
2. שינוי יעוד מאזור מסחר מיוחד למגורים ג'.
3. שינוי יעוד מאזור מסחר מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
3. המבנים המוצעים הם בן 8 - 12 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות.
4. קביעת קווי בנין חדשים.
5. קביעת חזית מסחרית בחלק המערבי והצפוני לבניין מספר 1.

-לא קיימים עבירות בנייה במגרש.

-לא קיימים היתרי בנייה במגרש.

- לא קיימים הלוכים משפטיים כנגד מגיש התכנית.

- מגישי התכנית הינם הבעלים היחידים של המגרש.



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

פרוייקט מגורים ומסחרים בשכונת שועפט, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 101-0118406

1.2 שטח התכנית
שטח התכנית 2.402 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

221963 קואורדינאטה X

635758 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שעפט, ירושלים, סמוך לדרך רמאללה.

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	אל ח'נסה		

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	לא מוסדר	חלק		86-88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7619	א 1, א86, א87, א88

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



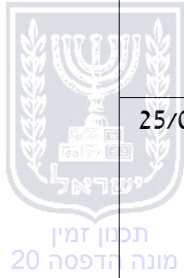
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 5166 / ב , כל הוראות תכנית 5166 / ב חלות על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
26/01/2011	2212	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7619 ממשיכות לחול.	שינוי	7619



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמד אבו גנאם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמד אבו גנאם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב לגבי גובה הבינוי, מס' קומות, קווי בנין .	18/05/2017	מנטסר האדיה	18/05/2017		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		10/04/2017	מנטסר האדיה	10/04/2017		1: 500	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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	אדל-טרואט אבו זולוף			ירושלים	שועפאט		02-5820588		ziad@alquds.net
	פרטי	מרואן אבו זולוף			ירושלים	שועפאט		02-5820588		ziad@alquds.net
	פרטי	קרולין אבו זולוף			ירושלים	שועפאט		02-5820588		carol@alquds.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרואן אבו זולוף			ירושלים	שועפאט		02-5820588		marwan@alquds.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אדל-טרואט אבו זולוף			ירושלים	שועפאט		02-5820588		ziad@alquds.net
אחר	מחמוד אבו זולוף			ירושלים	שועפאט		02-5820588		ziad@alquds.net
אחר	מרואן אבו זולוף			ירושלים	שועפאט		02-5820588		ziad@alquds.net
אחר	קרולין אבו זולוף			ירושלים	שועפאט		02-5820588		carol@alquds.net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד. אין באישור התכנית בכדי ללמד על זכייתיהם בקרקע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמד אבו גנאם	74623		ירושלים	א טור		02-5820588		abughanamof fice@yahoo.c om
	אדריכל	מנטסר האדיה	12496		ירושלים	שועפאט		02-5820588		hadeieh@yah oo.com
	מודד	זיד מוסטפה	1423	ירושלים שרותי הנדסה ומדידות	ירושלים	בית חנינא החדשה		02-6567605		musa3@beze qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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 שני מבנים חדשים בני 8 עד 12 קומות ושטח ציבור פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.
3. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
4. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
5. קביעת מס' יחיד ל- 38.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת השימושים למגורים ומסחר.
8. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
9. קביעת בינוי עבור הקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 8 עד 12 קומות בהתאם לנספח הבינוי.
10. קביעת קווי בנין חדשים.
11. הגדלת מס' הקומות מ' 4 קומות ל- 12 קומות בבניין 1 ול- 8 קומות בבניין 2 מעל קומות חניה תת קרקעיות.
12. קביעת שטחי בניה מירביים.
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.402	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	14	+24
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,401	+3,262
מסחר (מ"ר)	מ"ר	768	-450
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	711	-711

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
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ג'	1
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	101
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	1
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43	1.79
מסחרי מיוחד	2,359	98.21
סה"כ	2,402	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,682.82	70.05
שטח ציבורי פתוח	719.6	29.95
סה"כ	2,402.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. מסחר, מסעדה, בקומת הקרקע בבניין מס' 1 בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת שני בניינים חדשים, בניין מס' 1 בן 12 קומות ובניין מס' 2 בן 8 קומות מעל שלוש קומות חנייה תת קרקעיות. 2. קומת הקרקע בבניין מס' 1 תהיה מסחרית ותבנה במפלס המדרכה של הדרך הסמוכה (רח' אלכנסא) שבחזית מערבית. 3. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 8 מ' סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. 4. תותר חזית מסחרית בבניין מס' 1 ובהתאם לנספח הבינוי. 5. תוספת בניה מעל קומת המסחר בחזית דרומית תשמורנה על קו בניין של 4 מ' משטח זיקת ההנאה. 6. יותרו מרפסות זיז מקורות לפי התנאים להלן: א. השטח המרבי של המרפסות המקורות לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7. תכסית בנייה על קרקעית לא תעלה על 45%, תכסית תת קרקעית עד 80%.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי, לא תותר חניה עילית. 2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 3. הכניסה אל מגרש החניה תהא מכביש צפוני. 4. להציג פתרון חניה לאופניים ואופנעים בהיתר בניה. 5. תנאי להיתר בניה הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה לכל הרוחב כולל התחברות עם הצומת והסדרת רחבת סיבוב. 6. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. 7. השטח המסומן בקווים אדומים הינו שטח של דרך לביטול. 8. החניה תהא תת קרקעית במלואה לא תותר חניה עילית.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:200 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים ג'
	<p>יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומי, או מי מטעמו על פי התקן התקף ועל פי מידות תיקניות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח של השצ"פ לאגף שפ"ע, ותנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם רשות העתיקות, איכות סביבה, משרד הביטחון, נגישות תברואה, שפ"ע, שפ"ע עצים ותוש"ה.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. 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>2. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית לפיתוח שטח זיקת ההנאה בתיאום אם מהנדס העיר.</p> <p>3. תנאי לטופס איכלוס סיום פיתוח שטח זיקת ההנאה, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מתקני משחקים. נטיעות וגינון.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השצ"פ לאישור מחלקת</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 3. תנאי לטופס 4 עבור המגורים יהיה סיום פיתוח השצ"פ בתא שטח 101 בתאום עם אגף שפ"ע שבעיריית ירושלים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							עיקרי	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		38	45	299	5035			752	4283	1682	1,2	1	מגורים	ג' מגורים
							45	21	348			30	318	1682	1	1	מסחר	ג' מגורים
(4)	(4)	(4)	3	(3)	(2)	38	45 (1)	568	9550	4167		782	4601	1682	1,2	1	>סך <הכל	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מ"ר (מ"ר) מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
		1,2	1	מגורים	מגורים ג'
		1	1	מסחר	מגורים ג'
380	(4)	1,2	1	<סך הכל>	מגורים ג'

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 הבניה המפורטת בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבת בהתאם לתקנון התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית עד 80%..

(2) 1. בנין מס' 1 : גובה מבנה הינו 41.93, מעל גובה זה יותר מעקה תקני בלבד וחדר יצאה לגג עד גובה 44.79

2. בניין מס' 2 : גובה הינו 28.41, מעל גובה זה יותר מעקה תקני, וחדר יציאה לגג עד גובה 31.27.

(3) מס' קומות בבניין מס' (1) 12 קומות, בבניין מס' (2) 8 קומות..

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>-הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. -הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם 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>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל הגג. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות. 2. עבור השימוש המסחרי יוקם חניון תפעולי תת קרקעי עבור השינוע והתפעול של השימושים המסחריים וכן יוקמו עבורם מחסנים וחדרים למערכות מכאניות בקומת החניון. 3. השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד לתושבים בבתים הסמוכים ויהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.. 4. עבור שימושי ההסעדה יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאשר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 5. מערכת האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון ולא תותר הקמת והפעלה של מערכת פליטה בדפנות הפונות למבני המגורים בחלקות הסמוכות. 6. הכניסה למגורים תהייה באופן ישיר מהרחוב ולא תעבור דרך החנויות. 7. בקומת החניה תהייה הפרדה בין חניית המסחר לחניית דיירי בניין המגורים. 8. השילוט וההכוונה למסחר יעשו בתיאום עם האגף לקידום עסקים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד. 2. חדר שנאי/ חדר מיתוג ימוקם בחלק של המבנה בתת הקרקע בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות -25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). בהעדר שטחים לחלחול בתחום המגרש, יפנו מי נגר למערכת הניקוז העירונית או לשטחים ציבורים פתוחים הסמוכים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים להעתקה : 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויועתקו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. 2. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים</p>	<p>6.6</p>

<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם.</p>	
<p>6.7 סטיה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>-קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת. - שלבי ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייבים, וסטייה מהם תחושב כסטיה ניכרת. - קומת הקרקע בבניין 1 תהיה קומה מסחרית ותבנה במפלס המדרכה של הדרך הסמוכה שבחזית מערבית. סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>1. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
<p>6.9 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.9</p>
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות והצלה בדבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. 2. בבניינים שגובהם יותר מ 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים. 3. תוואי צנרת הגז יהיה בתוך המגרש, במידה והצנרת תחרוג משטח המגרש יש לציין את מיקום הגז ומיקום מטווה הצנרת. 4. דרכי הגישה למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, יהיו ברוחב שלא יפחת מ 4.0 מ' ורדיוס סיבוב שלא יפחת מ- 16.0 מ', וזאת ע"מ להבטיח כניסה של רכבי כיבוי עם מנופים גבוהים. 5. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100.0 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש לפי תקן ישראלי ת"י 448. 6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים תהיה לפי 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 7. כדי לספק כמויות אלו, מומלץ שקוטר הקו העירוני לא יפחת מ- 6". 8. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד, ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. 9. אין בתנאים לעיל לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו, והם מהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בנייה. תנאים למתן לטופס 4: <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור המהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצא עונה על תקנות וכי אינו מסכן את תהליך הבנייה. 2. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שייבנו בתכנית ורדיוס הסיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. 3. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 4. אישור מתכנן מערכת אספק המים, כי המערכות תוכננו לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום, כי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם לתנאים לעיל. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.11	חומרי חפירה ומילוי
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	

6.12	היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. מיד עם אישור התכנית, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצורכי ציבור תכנית לצורכי השיים (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאומר בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשנת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר למגורים	אישור תכנית פיתוח עבור השצ"פ ושטח זיקת ההנאה בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	תנאי לטופס 4	סיום ביצוע השטח הציבור הפתוח (תא שטח 101) ושטח זיקת ההנאה בהתאם להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20