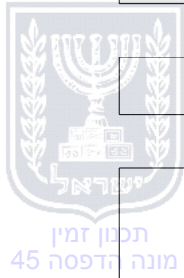


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0409680

בית עופר, שלב ב'



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 :

26/09/2017

לאשר את התוכנית

22/10/2017

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

1. תכנית בית עופר שלב ב', נמצאת בחלקה הצפוני של גבעת שאול- איזור C ע"פ תכנית האב של גבעת שאול. התכנית תחומה בין רחוב הפצדי מצפון ועם ועולמו מדרום.
2. התכנית מבקשת להגדיל את זכויות הבניה במגרש שניתנו מתוקף תכנית מספר- בת/4286 א', מ- 154%, ל 500% זכויות הבניה המוגדרות לאיזור C בתכנית האב של גבעת שאול.
3. לצד המבנה הקיים, המוגדר בתכנית כמבנה מס 1, התכנית מציעה לבנות מבנה תמיר בן 18 קומות מעל הכניסה מרחוב נחום חפצדי- ולממש את זכויות הבניה ברוח תכנית האב.
4. התכנית משנה את ייעוד הקרקע 'מתעשייה' ל'מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי'.
5. אברהם טראוב מגיש התכנית- הוא הבעלים של פ.פ.ד יהלומים, החברה החוכרת את השטח- ראו צרופה רלוונטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית עופר, שלב ב'

מספר התכנית 101-0409680

1.2 שטח התכנית 6.241 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 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

קואורדינאטה X 217796

קואורדינאטה Y 632972

1.5.2 תיאור מקום

תכנית בית עופר שלב ב', נמצאת בחלקה הצפוני של גבעת שאול- איזור C ע"פ תכנית האב של גבעת שאול.
התכנית תחומה בין רחוב חפצדי מצפון ועם ועולמו מדרום

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 | חפצדי נחום | 5 | |

גבעת שאול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30260 | מוסדר | חלק | 98 | |

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

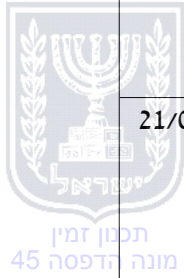
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ב /5166 |
| 30/01/1992 | 1936 | 3968 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/4286. | החלפה | במ/4286 |
| 09/09/1993 | 4192 | 4142 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בת/4286/ א. | החלפה | בת/4286 א |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | דורון הוק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דורון הוק | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מספר 1, מחייב לעניין זיקות הנאה ומעברים ציבוריים עקרוניים בתחום הבניין. | 17/05/2017 | דורון הוק | 17/05/2017 | | 1: 500 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | נספח מספר 2 | 09/05/2017 | אברהם מונטה | 04/05/2017 | | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מספר 3 | 17/05/2017 | רחל לוינשטיין | 17/05/2017 | 1 | 1: 250 | מחייב חלקית | פיתוח סביבתי |
| לא | נספח מספר 4 | 24/04/2017 | מנחם קופרמן | 06/09/2016 | | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח מספר 5 | 09/05/2017 | שפר לשם | 25/05/2016 | 39 | | מנחה | איכות הסביבה |

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 | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|-----------------------|--------|------------|-----|------------|-----|---------------------|
| | פרטי | אברהם טראוב | | פ.פ.ד יהלומים בע"מ | רמת גן | ז'בוטינסקי | 1 | 03-5750617 | | bumi@abtd. co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|-----------------------|--------|------------|-----|------------|-----|-----------------|
| פרטי | אברהם טראוב | | פ.פ.ד יהלומים בע"מ | רמת גן | ז'בוטינסקי | 1 | 03-5750617 | | bumi@abtd.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

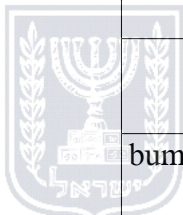
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|-----------------------|---------|------------|-----|------------|------------|-----------------|
| בבעלות מדינה | | | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו | 216 | 02-5318888 | 02-5318706 | |
| חוכר | | 511681967 | פ.פ.ד יהלומים בע"מ | רמת גן | ז'בוטינסקי | 1 | 03-5750617 | 03-5750050 | bumi@abtd.co.il |

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 | דורון הוק | 27249 | דורית ודורון הוק אדריכלים | תל אביב- יפו | הרוגי מלכות | 9 | 073-2223636 | 073-2223630 | doron@hoek. co.il |



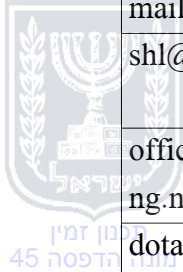
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|---------------|---------------|--------------------------------|-----------------|--------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| אדריכלית נוף | אדריכל | רחל לוינשטיין | 80713 | רחל לוינשטיין- אדריכלית נוף | ירושלים | (1) | 8 | 02-6455546 | | rachel.nof@g mail.com |
| | יועץ סביבתי | שפר לשם | 514131291 | לשם שפר איכות סביבה | ירושלים | הנטקה | 34 | 02-6427684 | 02-6427103 | shl@shl.co.il |
| | יועץ תחבורה | אברהם מונטה | 20616 | רעם-הנדסת כבישים ותנועה | אור יהודה | המלאכה | 1 | 03-6344411 | | office@rame ng.net |
| מודד מוסמך | מודד | מנחם קופרמן | 359 | דותן את קופרמן | תל אביב- יפו | עמינדב | 3 | 03-5614421 | | dotan_ku@n etvision.net.il |

(1) כתובת: רח' התעשייה 8, חדר 307, תלפיות, ירושלים.



משרד החינוך והשכלה גבוהה
מנהל הדפסה 45



משרד החינוך והשכלה גבוהה
מנהל הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

תוספת בינוי במגרש תעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד הקרקע בתא שטח מספר 1 מתעשייה למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת מבנה בעל 18 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- 2.2.3 קביעת זכויות בניה לשטחים מירביים.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.5 קביעת הוראות להריסת מבנים, קירות.
- 2.2.6 קביעת הוראות לזיקות הנאה.
- 2.2.7 קביעת שלביות הביצוע.
- 2.2.8 קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

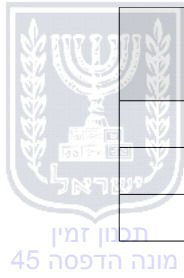


תכנון זמין
מונה הדפסה 45

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

6.241



| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|-----|------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 680 | | +680 | | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
| | 300 | | +300 | | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
| | 26,300 | | +16,930 | 9,370 | מ"ר | תעסוקה (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.

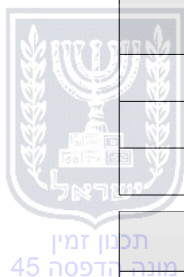
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------------------|---------|-------------------------|----------------------------------|----------------|
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 | | | |
| | | זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | מבנה להריסה 2 | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | קו בנין עילי | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| | | קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|-------|--------|
| תעשייה | 6,243 | 100 |
| סה"כ | 6,243 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------------------------|-----------|--------------|
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 6,241.89 | 100 |
| סה"כ | 6,241.89 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. מסחר בחזית המגרש לכיוון רחוב עם ועולמו.</p> <p>2. תעסוקה: תעשייה שאינה עושה שימוש בחומרים מסוכנים (עפ"י סעיף א' וב' בחוזר מנכ"ל, מרץ 2014), משרדים, שירותי רפואה שלא כוללים מעבדות.</p> <p>3. שימושים ציבוריים בתחומי תרבות וקהילה.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנייה</p> <p>1. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1- נספח בינוי, ובתחום קווי הבינוי כמצויין בתשריט. מודגש בזה כי המפורט בנספח הנו מנחה, למעט סימון עקרוני של זיקות הנאה שהנו מחייב.</p> <p>2. קומות המגדל יבנו בתכסית מקסימלית של 1200 מ"ר לקומה.</p> <p>3. גובה המבנה כמצויין בסעיף מס' 5 "טבלת זכויות והוראות בניה" קובע את המפלס המירבי של קצה המעקה הבנוי של גגות המבנה מקומת הכניסה הקובעת מרחוב נחום חפצדי.</p> <p>4. יתאפשר מעבר דרך הבנין בין רחוב נחום חפצדי לרחוב עם ועולמו</p> <p>5. הציוד על גבי הגג ימוקם תוך נקיטת אמצעים המבטיחים את הסתרתו.</p> |
| ב | <p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. שטחי הבנייה עבור שימושים ציבוריים יעמדו על כ- 800 מ"ר ברוטו בלבד, וזאת לצורך מתן שרות ציבורי עירוני בתחומי תרבות וקהילה, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. השטח הבנוי ישמש למשרדים בלבד, ללא קבלת קהל וללא שימושי אחסנה. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ייערך תיאום מול המח' לתכנון מבני ציבור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבנין לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה זה. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|---------------|---|-----------------------------|-----------------------|-------|-------------------|------------|--------------------|-----------------|---------|-------|------|------|-------|---------------------------|--|
| | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | |
| | | | | קדמי | אחורי | צידי-ימני | צידי-שמאלי | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי |
| (2) | (2) | (2) | (2) | (1) | (1) | 760.4 | 47455 | 12295 | 970 | 7880 | 26310 | 6241 | 1+2 | 1 | <סך הכל> | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| (2) | (2) | (2) | (2) | (1) | (1) | 742.7 | 46355 | 12295 | 970 | 7760 | 25330 | 6241 | 1+2 | 1 | תעסוקה | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| (2) | (2) | (2) | (2) | (1) | (1) | 4.8 | 300 | | | 0 | 300 | 6241 | 2 | 1 | מסחר | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | | | 12.8 | 800 | | | 120 | 680 | 6241 | 2 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |

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:

- שטח בניה מירבי עומד על 500% וכולל את סך השטח העיקרי ואת שטחי השירות העל קרקעיים בלבד.
- הכניסה הקובעת היא מהכניסה התחתונה, רחוב נחום חפצדי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ המסומן בנספח 1- נספח הבינוי.

(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. קירות הבניין החיצוניים יבנו מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת. בשילוב עם חומרים אחרים לרבות זכוכית, בטון אדריכלי, ואלומיניום. זאת בכפוף להנחיות מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 30% משטח החזיתות יבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 עתיקות</p> <p>ע"פ 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 חניה</p> <p>א. כמות מקומות החניה תקבע לעת מתן היתר בנייה ע"פ תקן החניה התקף באותה העת.</p> <p>ב. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>ג. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבנין.</p> <p>ד. כל החניונים יכללו מקלחות/ מלתחות/ תאים/ חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר אחד שכה.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. תיאום פתרונות למיתון הרוחות מול המחלקה לאיכות הסביבה, האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין הכל באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה הוא הבטחת ביצוע הנחיות למניעת סיכונים כתוצאה מרעידות אדמה, בהתאם לחו"ד גיאולוגית/ הנדסית ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ה. עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשת ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>ז. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור במחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן</p> | <p>6.5</p> |



| | |
|---|-------------------|
| <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.5</p> |
| <p>של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p> | |
| <p>פסולת בניין</p> | <p>6.6</p> |
| <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגורות) התשל"ח 1970.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> | <p>6.7</p> |
| <p>א. תנאי למתן טופס איכלוס יהא גמר פיתוח השטח שבזיקת הנאה לשביעות רצונו המלאה של מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לעקרונות נספח הפיתוח. ב. תנאי למתן טופס איכלוס יהא ביצוע הפיתוח של המעברים הציבוריים בחלקה הסמוכה (105) ובתוך המבנה. ג. תנאי לטופס איכלוס יהא נטיעה של עצים בוגרים במגרש, והכל בהתאם לפקיד היערות.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.8</p> |
| <p>א. לעת פתיחת תיק: תיאום עם מהנדס העיר והמח' לתכנון מבני ציבור בכל האמור לשטח המוגדר כ"שטח לצרכי ציבור". ב. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בדבר הקצאה ציבורית בשטח הבנין, בהתאם לסעיף 4.1.2(ב). ג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. מסמכי ההיתר יכללו תכנית פיתוח למעבר הציבורי בחלקה הסמוכה (105), וסימון זיקות הנאה ומעברים חופשיים לציבור בתחום המגרש, וזאת באופן שיבטיח מעבר רגלי ראוי, תוך התאמת המפלסים לרחובות הגובלים, והכל בכפוף לרוח התכנון כפי שעולה ממסמכי התכנית. ד. 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) המצויין 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ה. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה. ו. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה ומיתון הרוחות. ז. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות הכבאות. ט. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת לפי תקן בתחומי המגרש. י. הגשה ואישור של תכנון מפורט לפיתוח הדרך המקבילה לתחום התכנית הרחוב נחום חפצדי וברחוב עם ועולמו, וזאת במידה ויידרש על ידי מחלקת התנועה של עיריית ירושלים. י"א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס העיר לפיתוח השטח שבזיקת הנאה. י"ב. תנאי להיתר הוא תיאום ואישור מראש ובכתב עם ח"י מחוז י-ם בדבר שילוב תחנות שנאים/מיתוג במתחם על פי הצורך החשמלי וכללים בטיחותיים. אופי האספקה (מתח</p> | |

| | |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p align="center">6.8</p> |
| <p>נמוך/מתח גבוה) יקבע עפ"י דרישות המזמין ותקנות חברת חשמל בשלב הכנה תכניות מפורטות להיתר בניה. י"ג. תיאום ואישור מח' איכות סביבה ומח' מבני ציבור לשימושים הציבוריים בתחום ההיתר.</p> | |
| <p align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.9</p> |
| <p>אופי האספקה (מתח נמוך/ מתח גבוה) יקבע עפ"י דרישות המזמין ותקנות חברת חשמל בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בנייה. תנאי למיקום של חדר שנאים/ מיתוג אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חברת חשמל. מקום מדויק וגודלם של חדר שנאים יקבע בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה בתאום עם הח"י מחוז י-ם וכתנאי למתן היתר. תשתיות קיימות: בתחום המתחם קיימת תשתית של חשמל תת-קרקעית ותחנת שנאים. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק את תשתיות ומתקנים הח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של הח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של הח"י מחוז י-ם. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי צורך.</p> | |
| <p align="center">זיקת הנאה</p> | <p align="center">6.10</p> |
| <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ברחבה הקדמית במפלס רח' עם ועולמו ובכניסה מרח' נחום חפצדי, הינה ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. זיקת ההנאה מרח' עם ועולמו תפותח בהמשך ישיר ובזיקה למפלס הרחוב. ג. השטח המסומן בנספח הבינוי 1, כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, מהשביל הציבורי המצרני לתחום התכנית מכיוון דרום- מזרח, הינו ללא מגבלה כלשהי. ד. מיקום מדויק של זיקות ההנאה ייקבע בהתאם לתצורת הבניין, כפי שיאושר בהיתר הבניה, ובאופן אשר יבטיח את מהותן כשטח נגיש לציבור מהרחוב לתחומי הבניין. ה. השטח המסומן בנספח בינוי 1, בתחומי הבניין, כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, מיועד לאפשר מעבר ציבורי חופשי ורטיקלי דרך השטחים הציבוריים, כולל שימוש בחדר המדרגות ומעלית הבניין, וזאת כגורם מחבר ממפלס רח' נחום חפצדי למפלס רח' עם ועולמו, כמסומן באופן עקרוני בנספח הבינוי. מיקומו המדויק של המעבר ייקבע במסמכי היתר הבנייה וזאת בהתאם לתכנון המפורט של הבניין ובתיאום עם מהנדס העיר. ו. מעברים אלו יבוצעו כתנאי למתן טופס 4, ועל ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ז. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/ המגרש/ תא השטח.</p> | |
| <p align="center">היטל השבחה</p> | <p align="center">6.11</p> |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק, ובמקרקעי ישראל חלף היטל השבחה כמשמעות החוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> | |
| <p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p align="center">6.12</p> |
| <p>השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם</p> | |

הפקעות לצרכי ציבור**6.12**

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 | בניית קומות המסד עד לקומה במפלס עם ועולמו (כולל) | יבנה בהינף אחד. |
| 2 | תנאי להיתר בניה ראשון במגרש | הגשת תכנית פיתוח למעבר הציבורי בחלקה הסמוכה ולזיקות ההנאה בתחום התכנית, ובכלל זה המעברים הפנימיים, באופן שיבטיח מעבר רגלי ראוי, והכל באישור מהנדס העיר. |
| 3 | תנאי לאיכלוס ראשון יהא | גמר פיתוח המעברים כאמור לשביעות רצון מהנדס העיר. |

7.2 מימוש התכנית

12 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45