

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0490656

בית מגורים - ריש לקיש 8



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 :
21/01/2018

להפקיד את התכנית
04/07/2018

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

ברחוב ריש לקיש 8 שבשכונת ברוריה קיים גן ילדים עירוני.
הגן נבנה בתחילת שנות ה-60 בחלקה בבעלות עיריית ירושלים שייעודה מגורים.
מבנה גן הילדים הוקם בהיתר ומאז שהוקם לא בוצעו בחלקה עבודות בנייה. בחלקה אין עברות בנייה או שימוש חורג.

מבנה הגן הינו מבנה בן קומה אחת, המבנה אינו לשימור ובנוסף לכך אינו תואם את הפרוגרמה או התקנים של גני ילדים.

בכוונתה של עיריית ירושלים להקים בשכונה מבנה חדש עבור גני ילדים עירוניים ולהעביר את גן הילדים מרחוב ריש לקיש למבנה החדש.

מטרת התכנית היא להקים בניין מגורים חדש התואם את הנחיות תכנית אב המושבות.
הבניין החדש כולל חמש קומות על קרקעיות וחניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית בית מגורים - ריש לקיש 8

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0490656

שטח התכנית 0.690 דונם

1.2

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	220324
	קואורדינאטה Y	629789

1.5.2 תיאור מקום

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	ריש לקיש	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30004	מוסדר	חלק	74	

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/06/2014	5872	6811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10038
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלמה מילסון ארד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלמה מילסון ארד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1א - נספח בינוי, תכניות	02/04/2018	מילסון סלמה ארד	02/04/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 1ב - נספח בינוי, חזיתות וחתכים	02/04/2018	מילסון סלמה ארד	02/04/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח תנועה	27/05/2018	אירית יוגב	27/05/2018		1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 3 - נספח עצים	08/02/2018	רקפת הדר גבאי	08/02/2018		1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 4 - סקר עצים	08/02/2018	רקפת הדר גבאי	08/02/2018	12	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	18/07/2017	אהוד קראוס	22/09/2016		1: 250	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

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
חברה עירונית	אחר	אלי שמואליאן		מוריה - חברה לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)	2	02-6297616		info@www. moriah.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		מוריה - חברה לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)	2	02-6297616	02-6297539	info@www.moriah. co.il

(1) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	אגף נכסי העירייה	ריטה לדז'נסקי		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297857	02-6296714	LDRITA@jerusale m.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלמה מילסון ארד		ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	אגריפס	8	054-5990812		as_arch@012. net.il
	אגרונום	רקפת הדר גבאי			צור הדסה	שורק (1)	34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav. net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אירית יוגב		יוגב הנדסה תכנון פיקוח וייעוץ בע"מ	לוד	המלאכה	6	08-9188788	08-9188789	
	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	(2)	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il

(1) כתובת: רחוב שורק.

(2) כתובת: הרטום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

הריסת מבנה קיים בנייה של מבנה בן חמש קומות על קרקעות ושלוש קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1. קביעת שטחי בנייה.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת סך יחידות הדיור המרבי ל-12 יח"ד.
4. קביעת מספר הקומות לחמש מעל מפלס ה-0.0 ול-3 מתחת למפלס ה-0.0.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות סטייה ניכרת.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולהעתקה.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת תכסית בינוי.
10. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	690.37	מגורים 1
100	690.37	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	690.37	מגורים ב'
100	690.37	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בניין ובו 5 קומות על קרקעיות ושלוש קומות בתת הקרקע. 2. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה קו עבור קו בניין, קו קו נקודה עבור קו בניין תחתי, וקו נקודה נקודה עבור קו בניין עילי למרפסות זיז. 3. תותר בניית גגון מהבניין ועד לגבול החלקה המערבי לצורך קירוי רחבת הכניסה הראשית של הבניין, בנפרד מהמרפסות המוצעות בחזית זו. 4. מפלסי הפיתוח בנספח הבינוי הנם מחייבים ויבטיחו רציפות בין המדרכה לבין הכניסה לבניין. 5. הגדרות הפונים לרחוב יהיו גדרות אבן בסיתות תלטיש גס, חאסי או טובזה כדוגמת הקיים ברחוב. גובהן לא יעלה על 1.2 מ' מהמדרכה הסמוכה ומעליהן יהיו מעקות מתכת או גדר חיה. 6. במידה ויתוכנן שער, כל שער יהא שער מתכת בין שתי אומנות אבן כדוגמת הקיים בשכונה. 7. מבנה לעגלות האשפה בגבול הרחוב יהיה בהתאם למפרט עיריית ירושלים ודרישות מחלקת אגף תברואה. 8. קירות חיזוניים יהיו באבן טבעית מסותתת עם פינות אבן מלאות. לא יותר שימוש בחומרים מבריקים. 9. מרפסות: <ol style="list-style-type: none"> א. תותר בניית מרפסות זיז עבור יחידות הדיוור. לכל דירה מרפסת בשטח של עד 10 מ"ר. ב. שטחי מרפסות מקורות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשימושים אחרים בבניין. ג. המרפסות הפונות לרחוב יתוכננו כך שיהיה להן מופע חזיתי אחיד לכל גובה החזית. ד. לא יותרו מרפסות פינתיות. יש לייצר חזית אחידה של המרפסות ללא "קפיצות". ה. במידה ויתוכננו מרפסות זיז לא מקורות, יש לתכנן את מסת המרפסות בצורה אשר תסווה את השינויים בגודל המרפסות ואת אי הרציפות. ו. המרווח המינימלי בין מרפסות ובין פינת הבניין יהיא 30 ס"מ. ז. תיאסר הקת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.
ב	<p>גגות</p> <p>גג הבניין הינו החזית החמישית של הבניין ועל כן יטופל בהתאם ויהא בחיפוי של ינון ו/או חיפוי חצץ או חלוקי נחל ו/או ריצוף. הנחיות הפיתוח לגג יינתנו במסגרת היתר הבניה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הקמת גג רעפים על המבנה. 2. גובה המעקה הבנוי של הגג יהא בהתאם לתקנות בחוק. 3. תובטח גישה לכל הדיירים אל הגג לצורך תחזוקת המערכות הטכניות. 4. תותר הקמת חדר יציאה לגג מחדר המדרגות. 5. הפתרון האדריכלי יכלול מסתורים מעוצבים ומותאמים לאופי הבניין למתקנים הטכניים אשר יוצבו על הגג. 6. הצבת קולטי שמש תיעשה כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ג	הריסות ופינויים



4.1	מגורים ב'
	<p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>המבנה והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה - יהרסו לצורך הקמת הבניין החדש בחלקה.</p>
ד	<p>מעליות</p> <p>1. פיר המעלית יתוכנן בהתאמה למעלית נגישה ע"פ התקן.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהא תת קרקעית כמסומן בנספח הבינוי. 3. מספר מקומות החנייה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. 4. מיקום הכניסה והיציאה לחנייה הינם מחייבים. 5. תותר התקנת מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי. 6. יותר פתרון חניון אוטומטי אחר בכפוף לשמירה על מפלסי הפיתוח אשר יהיו תואמים למפלסים הקיימים של הרחובות והחלקות השונות.</p>
ו	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. השטח שפרטיו מפורטים להלן 2817/0 "ירושלים, עמק רפאים" י"פ: 1091 עמ" 14469 יום : 18/05/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיתוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 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>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולות בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. הדוודים לקולטי השמש יוצבו על הגג העליון כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בשטח חצר הבניין שמחוץ לגבול החניון התת קרקעי תהיה חדירה למים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד'). יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.</p>



4.1	מגורים ב'
י	<p>אדריכלות</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש עד 30% בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת, אסורה.</p>
יא	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאעולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p>
יב	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. לעת בקשת היתר בנייה ימוקמו עגלות אשפה בהתאם להנחיות אגף תברואה ובאישורם.</p>
יג	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. בסמוך לכניסה ליחידות הדיור המתוכננות, בשטח המשותף, תתוכנן רחבת היערכות אשר תאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>2. שביל הגישה לבניין יתוכנן ברוחב ושיפוע המתאים לאנשים עם מוגבלות.</p>
יד	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות בכדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>צריכת המים המפורטת לעיל הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השצוטפת בתשתיות המים העירונית.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448 כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>4. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת מממשטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p> <p>5. אין בהוראות אלה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו. התכניות המפורטות מהוות חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p>
טו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תמהיל יח"ד - 30% לפחות מכלל הדירות בבניין תהיינה דירות ששטחן המרבי הוא עד 80 מ"ר.</p> <p>2. שטח יחידת דיור לא יפחת מ- 45 מ"ר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
												שרות	עיקרי					
120	5	5	(3)	4	3	5	(2) 16	12	35	(1) 192	1600	265	940	690.3	100	מגורים ב'	מגורים ב'	

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 החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.

לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.

לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לרבות מרפסות.

למעט מתקנים טכניים, מחסנים תת קרקעיים וחניה תת קרקעית..

(2) תתאפשר תוספת מעקה בנוי בגובה של 0.5 מ' מעל מפלס זה, כמו כן תתאפשר השלמה מעל המעקה הבנוי לגובה תקני מחומרים קלים. בנוסף, תתאפשר הקמת חדר יציאה לגג העליון וחדר מכוונת מעל מפלס זה..

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.1</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העץ לשימור, ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העץ והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.</p> <p>3. תנאי לאישור היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גנות (בעיריית ים) ואשר יבטיח שמירת מרחק מהעץ לשימור בעת העבודות, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעת עצים חלופיים.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>5. בכל הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר השניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.</p> <p>6. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p>	
<p>6.2 סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין בתשריט הינם מחייבים. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבינוי המרבי הינו בהתאם לטבלה 5. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה כל קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. כל סטייה מסעיף זה תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. מספר הקומות המרבי הוא כפי המצוין בטבלה 5. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. לא תותר הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים תת קרקעיים וכן לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. כל סטייה מסעיף זה תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. המבנה והאלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה - ייהרסו לצורך הקמת הבניין החדש בחלקה. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. מפלסי הפיתוח בנספח הבינוי הנם מחייבים. תתאפשר סטייה של עד 30 ס"מ בתנאי שתובטח רציפות בין המדרכה לבין הכניסה לבניין. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. כל סטייה מהוראות הבינוי ו/או פיתוח תיחשב כסטיה ניכרת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין יעשה עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לעל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר: מדרגות, פריסת גדרות, קיר התמך לחניה, פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה, כדרישת מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>	<p>6.4</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות בכרוכות 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייקבע ע"י הרשות.</p> <p>כל בקשה להיתר בתחומי התכנית תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חומרי גמר ופרטי בניין ברמת פרוט של יתר החזיתות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן אישור מחלקת הכבאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום העיצוב האדריכלי עם מחלקת השימור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים לשם הפחתת מטרדי הבנייה, לרבות בחינת האפשרות להקמת חיץ זמני בשלב הבניה בין הבינוי החדש לבין המבנים הסמוכים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מהנדס נאחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה לתקנות ואינו מסכן את תהליך הבניה.</p> <p>8. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>9. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספר את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם הרשות לכבאות.</p> <p>10. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>11. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בבהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מתונית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.</p> <p>12. אישור תקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>	

היטל השבחה	6.5
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37