

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0548180

תוספת 2 קומות ע"ג בניין בן 7 קומות מאושרות ועדכון קומות מאושרות



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 :
04/11/2018

לאשר את התוכנית
15/11/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
22/04/2018

להפקיד את התכנית
19/08/2018

תאריך 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

התכנית מציעה הוספה של 2 קומות ע"ג 6 קומות מגורים, קומת מסחר ומחסנים וכן 4 קומות חניון מכני מאושרים בתכנית 14053. כמו כן, התכנית מציעה שינוי בנסיגות המאושרות בתכנית 14053. כן התכנית מציעה להגדיל את שטחי המסחר המאושרים בתבי"ע 14053 ולהוריד את המחסנים לקומות החניון. התכנית משנה חלק מייעוד דרך מאושרת לייעוד מגורים ד'. התכנית משנה חלק מייעוד דרך מאושרת לייעוד מגורים ותחבורה ובכך מסדירה בינוי בולט מעל המדרכה באיזור הרציף של הרכבת הקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 2 קומות ע"ג בניין בן 7 קומות מאושרות ועדכון קומות מאושרות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0548180

מספר התכנית

0.737 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

219250 קואורדינאטה X

628770 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ניתאי הארבלי מס' 48

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גוננים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30144	מוסדר	חלק		164

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2017	2349	7423	תכנית זו משנה את תכנית 101-0209593 רק במקום בו חלה התכנית. הוראות תכנית 101-0209593 ימשיכו לחול על השטח בו לא חלה תכנית זו.	שינוי	101-0209593
31/12/2014	2441	6957	תכנית זו משנה את האמור בתכנית 14053	שינוי	14053
04/08/1983	2605	2949	תכנית זו מחליפה את תכנית 2961 רק במקום בו חלה התכנית, וראות תכנית 2961 ימשיכו לחול במקום בו לא חלה תכנית זו.	החלפה	2961
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון יונה קופרשטוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון יונה קופרשטוק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/07/2018	ירון יונה קופרשטוק	12/07/2018	2	1: 100	מנחה	בינוי
לא		04/07/2018	מאיר לוי	03/07/2018	1	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
	פרטי	שמעון אהרון			ירושלים	(1)	20	02-6481075		aharonadv @012.net.il
	פרטי	שני אהרון			ירושלים	(2)		02-6481075		
	פרטי	נסים אלה ניסים (נועם עמיאל)			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	נפתלי נח ברינגר			ירושלים	(3)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	נתן אליעזר ברינגר			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	יאיר גרינברג			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	שושנה חוג'ה שושנה			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	גרשון חיטמן			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	משה חיטמן			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	עליזה חיטמן			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	רחל חיטמן דניאל			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	אריה יונה			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שמחה יונה			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	אבישי ישראלי			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	דקל לוי			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	נח מישקובסקי			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	רות מישקובסקי			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	אסף משה גונן			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	פסגת בוני הארץ (2008) בע"מ		פסגת בוני הארץ (2008) בע"מ	ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il
	פרטי	מילכה שפייצקי			ירושלים	(2)				aharonadv @012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הנשיא השישי 20/46.

(2) כתובת: ע"י מיופה כח עו"ד אהרון שמעון, רחוב הנשיא השישי 20/46, ירושלים..

(3) כתובת: 313317919.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ירון יונה קופרשטוק	81827	קופרשטוק אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'	40	02-6242632		office@kyarc h.com
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(1)		02-5816818		medmlv@gm ail.com

(1) כתובת: פארק סנטר, הר החוצבים, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חזית משנית	חזית משנית היא החזית הפונה לרחוב שממנו הכניסה המשנית לבניין, דהיינו רחוב פת.
חזית קדמית	חזית קדמית תהיה החזית הפונה לרחוב שממנו הכניסה הראשית לבניין דהיינו רחוב ניתאי הארבלי.
מרפסת זיזית	מרפסת זיזית היא מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין
מרפסת פנימית	מרפסת פנימית הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות בגובה של לפחות קומה אחת.

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**

הוספת שתי קומות נוספות ע"ג 6 קומות מאושרות מעל קומת מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מדרך למגורים ותחבורה.
- קביעת בינוי לשתי קומות נוספות בנסיגות מעל 6 קומות וקומת מסחר וכן ארבע קומות חנייה מאושרות.
- הגדלת זכויות הבנייה.
- קביעת מספר יחידות הדיור ל- 29 יחידות.
- קביעת מספר הקומות ל-9 קומות מרחוב יעקב פת.
- קביעת הוראות בגין בליטה של הבינוי מעל מדרכה.
- קביעת הוראות להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מגורים ותחבורה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ותחבורה	2
להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ותחבורה	2
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים די'	1
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ותחבורה	2
קו בנין עילי	מגורים די'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים די'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ותחבורה	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	34.47	4.68
מגורים	702.4	95.32
סה"כ	736.87	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים די'	722.45	98.04
מגורים ותחבורה	14.42	1.96
סה"כ	736.87	100



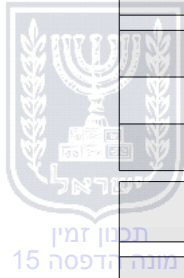
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר, חניון אוטומטי ומחסנים.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ותחבורה
4.2.1	שימושים
	1. יותר בינוי מרחף למגורים ומרפסת ממפלס קומת הקרקע ומעלה, מעל מדרכה שבמפלס קומת המסחר. 2. שימושים המוגדרים ביעוד דרך על פי תכנית הקו הירוק המאושרת מס' 101-209593
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. ההוראות המוגדרות ביעוד דרך על פי תכנית הקו הירוק המאושרת מס' 101-209593 2. ישמר מרחק של 6 מ' בין כבל החשמולת ובין הבינוי המוצע. 3. בקומת המסחר תישאר מדרכה ברוחב מינימלי של 2.5 מטר בין התחנה לחזית המסחר
ב	הפקעות לצרכי ציבור
	השטח המיועד לדרך, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, השתכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
(4)	(4)	(4)	(4)	5	8	25.2 (3)	29	1280	436 (2)	565	2390	737		מגורים ד' ומסחר
														מגורים ותחבורה
														מגורים ד' <סך הכל>

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:

זכויות הבנייה חושבו מהמגרש המקורי לפני ההפקעה שגודלו 879 מ"ר, וכוללים 360% בתוספת שטחים להגדלת המסחר ע"פ החלטת ועדת משנה נקודתית מתאריך 22.04.2018.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחרי הפקעה לדרך.

(2) מסחר תת קרקעי.

(3) גובה אבסולוטי 728.65. הגובה מתייחס לרצפת הגג, גובה זה אינו כולל מעקה תקני, קיר מסתור אקוסטי ומבנה יציאה לגג בגובה 1.80.

(4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. מספר הקומות יחושב ביחס למפלס הקרקע הנמוך יותר בחלקה כך שמספר הקומות המרבלי בחזית הגבוהה ביותר לא יעלה על 9 קומות.
2. לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס ה 0.00 למעליו.
2. לא תותר קומת עמודים /או קומת עמודים מפולשת.
4. תותר בניית מחסנים כמספר יח"ד במבנה, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות.
5. מעבר מערכות שירות שונות דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו', יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.
- חלונות ופתחים:
6. יותרו חלונות ופתחים מלבניים אנכיים או אופקיים (בעלי משקוף אופקי או קשתי) ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר והיחס בין צלעותיהם הינו 2:1 לפחות.
7. פתחים בשטח העולה על 2.5 מ"ר, שטחם לא יפחת מ-4 מ"ר.
8. עבור פתחי מרחבים מוגנים בחזיתות הבניין יינתן פתרון עיצובי כך שחזותו הכוללת של הפתח תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית.
9. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים במרחבים מוגנים (ממ"ד או ממ"ק) הנמצאים בחזיתות הבניין.
- חזיתות וחומרי גמר:
10. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. לפחות 60% משטח החזיתות יהיה באבן.
11. חל איסור מוחלט על הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.
12. היחס בין שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תוכנית המתאר 2000 לירושלים.
13. אישור חומרי הגמר של אלמנטים שונים הוא בסמכות מהנדס העיר.
14. ייאסר שימוש בטיח כחומר גמר אחר.
15. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.
- מרפסות:
16. לא תותרנה מרפסות זיזיות בחזית הקדמית של הבניין.
17. סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.
18. עומקה של מרפסת זיזית יהיה עד 2 מ' ביחס למישור חזית המבנה.
19. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות ובחצרות הבניין בכפוף ובהתאם לתקנות בנושא.
20. בצלעות המרפסת שאינן צמודות לבניין תותר בניית מעקות מתכת או זכוכית או עץ או שילוב שלהם בלבד.

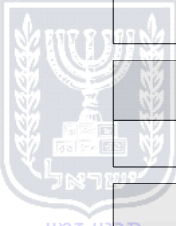





6.2

גגות

1. גג המבנה יהיה שטוח.
2. לא תותר כל בניה על הגג למעט בניית חדר מדרגות לקומת הגג ומבנה פיר המעלית.
3. גובה המירבי של מבנה פיר המעלית כולל חדר המכונות לא יעלה מעבר לגובה מעקה הגג.
4. מעקה הגג יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה וגובהו יוגבל למינימום

6.2	גגות
	<p>הדרוש בחוקי תו"ב תקפים ולא יעלה על 2 מ'. באם מעקה הגג לא מהווה מסתור מלא לציוד טכני ישולב במעקה פתרון להסתרת ציוד טכני כמתואר בפרט מנחה מתכנית האב לגוננים. 5. המתקנים הטכניים ישולבו בגג הקומה התשיעית. תובטח גישה חופשית לכלל הדיירים לשם תחזוקת המערכות הטכניות. 6. תותר הצבת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לוויין אחת על הגג. 7. בגגות יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 8. גובה פיר מעלית לא יעבור את גובה מעקה הגג ויהיה 2 מ' מעל לרצפת הגג בהתאם להוראות תכנית אב לגוננים. 9. הפתרון התכנוני יאושר על ידי מהנדס העיר. 10. פתחי האיוורור המאולץ של החניונים יהיה מעל הגג העליון.</p>
6.3	חניה
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית, ובאמצעות מעלית חנייה כמצויין בנספח מס' 1 ובגבולות החלקה בלבד. 2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 3. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה. 4. ניתן להשתמש במעלית לרכב בתחום החניון בלבד. 5. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
6.4	הריסות ופינויים
	<p>הגדרות, המבנים והמדגרות המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>
6.5	פיתוח סביבתי
	<p>1. בכניסה הראשית לבנין תהיה כניסה ציבורית עם שתי ערוגות מוגבהות לגובה ישיבה משני צידי הכניסה, בכל ערוגה ינטע עץ וצמחיה פורחת על פי נספח הבינוי. 2. גובהה של הגדר הבנויה לצד המגורים הצמודה למדרכה יוגבל ל- 1.10 מ' ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר, הגדר תהיה מחופה באבן. מעל גובה זה, תותר גדר חיה ו/או מעקה בטיחות.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, התכנית תכלול את כל האלמנטים שידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך 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 וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור עם תכנית אב לתחבורה. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת של מח' דרכים.</p>

	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת של מח' תברואה. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום תצ"ר על החלקה. 8. תנאי למתן היתר יהיה התאמה לתכנית זו.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בתיאום עם מחלקת שפ"ע.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 2. בשטח התכנית ינטעו 3 עצים חדשים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע וגננות בעיריית ירושלים.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.9 מסחר</p> <p>1. שטח המסחר כולל את השטחים העיקריים, שטחי האחסון ושטחי השירות של המסחר. מפלס ריצפת המסחר יהיה במפלס המדרכה שבחזית המסחרית. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.10 תוואי מסילה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מול תכנית אב לתחבורה. 2. לא תותר כל חריגה בתת הקרקע מתחת למדרכה ומתחת ליעודי דרך ציבורית באלמנטים אדריכליים/ קונסטרוקטיביים. 3. לא תותר חריגה על הקרקע באלמנטים אדריכליים/ קונסטרוקטיביים מעבר ליעוד המגורים ליעוד דרך. 4. תתאפשר ריתום כבלי החשמולת למבנה המוצע. 5. בתא שטח 2 ייעוד "מגורים ותחבורה" בקומת המסחר תותר מדרכה ברוב מיינמלי של 2.5 מ' בין התחנה לחזית המסחרית. בקומת הקרקע ומעליה מתאפשר בניוי מעל המדרכה מול התחנה מגובה של קומה מעל המדרכה, ובמרחק שלא יפחת מ-6 מטר מהחשמולת של הרכבת.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>6.11 חשמל</p> <p>1. לאספקת החשמל יש צורך לשלב מקום (שטח) לתחנה עבור שנאי 1. 2. חדר השנאים ימוקם בקומת מרתף צמוד לרחוב ניתאי הארבלי כפי שמוסמן בתכניות שהתקבלו בחח"י. 3. מידות מדויקות עבור חדר השנאים יקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בנייה וכתנאי למתן ההיתר. חדר השנאים יבנה בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו' 4. תנאי למיקום חדר השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא. 5. תשתיות קיימות: בתחום התכנית וסמוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של חברת החשמל.</p>	<p>6.11</p>

	חשמל	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פ שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים. 7. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	ניהול מי נגר	6.12
	<p>1. מתוך שטח המגרש הכולל יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>	
	עתיקות	6.13
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</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>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	פסולת בניין	6.14
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>	
	בינוי ו/או פיתוח	6.15
	<p>1. תותר תוספת של 2 קומות מגורים ע"ג 7 קומות ו- 4 קומות חניון מאושרות בתב"ע 14053. 2. מפלס ה 0.00 הקובע לבנין הינו 703.45</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	קווי בנין	6.16
	<p>קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. א. קוו בניין תת קרקעי: 2 קווים, נקודה, 2 קווים עבור שטחי בניה מתחת למפלס כניסה קובעת ב. קוו בניין: קוו, נקודה, קוו בצבע אדום - עבור בניה מעל מפלס כניסה קובעת. ג. קוו בניין למרפסות: קוו, 2 נקודות, קוו בצבע אדום עבור מרפסות.</p>	
	היטל השבחה	6.17
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.</p>	
	חלוקה ו/ או רישום	6.18
	<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע, כמשמעו בפרק ד' לחוק תחוי"ב התשכ"ח (1965). תשרוט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p>	

6.18 חלוקה ו/ או רישום

2. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

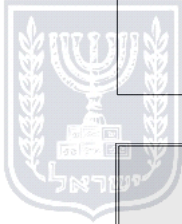
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15