

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0487900

קביעת בינוי להקמת מבנה לשם יצירת יחידת דיור בעמק התימנים , עין כרם

ירושלים

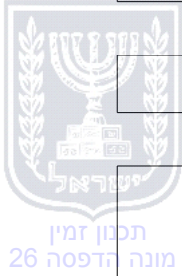
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המגרש ממוקם ברחוב עמק התימנים בשכונת עין כרם בירושלים.
2. התכנית מציעה הקמת בית מגורים פרטי בן שתי קומות וקומת מרתף.

רקע תכנוני לתכנית :

1. המגרש מוגדר ב"אזור מגורים" בתכנית מספר 2610

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל :

1. התכנית המבוקשת לא בנויה בפועל
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע :
1. מגיש התכנית חוכר הוא לדורות של קרקע בבעלות רשות מקרקעי ישראל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
קביעת בינוי להקמת מבנה לשם יצירת יחידת דיור בעמק התימנים , עין כרם	

מספר התכנית 101-0487900

שטח התכנית 0.401 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

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 215415

קואורדינאטה Y 630856

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת עין כרם

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

עין כרם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30855	מוסדר	חלק		2

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 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2610	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2610. הוראות תכנית 2610 תחולנה על תכנית זו.	3202		23/05/1985
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראת תכנית 62	687	1586	16/07/1959



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		28/01/2018	משה זיידמן	09: 24 07/04/2019	מחייב לעניין גובה, קווי בניין ומספר קומות והוראות שימור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		02/09/2018	משה זיידמן	15: 36 02/09/2018		לא

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	גנאדי קוליק			ירושלים	נוף הרים		077-3002931		genady@ycyad.co.il

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	02-5635819		
חוכר	פרטי	אלה קוליק			ירושלים	נוף הרים	17	077-3002931		genady@ycyad.co.il
חוכר	פרטי	גנאדי קוליק			ירושלים	נוף הרים	17	077-3002931		genady@ycyad.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzaidman.co.il
יועץ שימור	אדריכל	מרקוס אדלקופ	111144		ירושלים	(1)	16			medelcopp@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שאול יורקובסקי	760		ירושלים	צפורי	3			normaneven@yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

הרחבת דרך קיימת וקביעת בינוי לבניין חדש ברחוב עמק התימנים בשכונת עין כרם

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים לאזור מגורים א ולדרך חדשה
2. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש
3. קביעת קווי בניין חדשים לבנייה
4. קביעת מספר הקומות ל-2 קומות
5. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבנייה כאמור
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח
7. קביעת הוראות בגין הריסה
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	בלוק מבנה להריסה	מגורים א'	1
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
		מבנה להריסה	מגורים א'	1
		מבנה לשימור	דרך מוצעת	2
		מבנה לשימור	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים	401	100	
סה"כ	401	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	80.51	20.06	
מגורים א'	320.76	79.94	
סה"כ	401.27	100	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר בניית מבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת יחידת דיור אחת. הכל בהתאם לנספח הבינוי- נספח מספר 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט התכנית בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. חומר הבנייה: חומר הבנייה בכל הקירות החיצוניים למעט מרפסות זיז [ראה הוראה (י"ד) בסעיף (ב), חומר הבנייה, בתכנית 2610] יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>(א) לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה, אבן שכבות או אבן פראית.</p> <p>(ב) סוג הסיתות: חאמי, טובזה או תלטיש נקר. בכל מקרה של שילוב שני סוגי סיתות, הסיתות הגס יותר יהיה התחתון. לא יותר סיתות תלטיש בלבד.</p> <p>(ג) קושי האבן: בכל מקרה לא יפחת מקושיה של אבן מסוג "מיזי חילו".</p> <p>(ד) כיחול חאמי: לא יותר יותר מ-5 ס"מ ולא פחות מ-1 ס"מ. כיחול אחר 1-2 ס"מ. לא יותר שימוש בכיחול "מסמר". הכיחול בגוון האבן או בהיר ממנה. שיטת הבנייה באבן תהיה במתכונת בניית האבן המסורתית.</p> <p>(ה) אבן הפינה בקיר אבן תהיה מינימום 15 ס"מ רוחב בחלקה הצר.</p> <p>(ו) אבן הקודקוד (קופינג) של פתחי החלונות תהיה בעובי של 7 ס"מ ובעומק של 15 ס"מ לפחות. חשפי החלונות, אדנים וקשתות בחלקם הפנימי - סיתות מוטבה. דוגמאות ופירוט לאמור בנספח מס' 1 סעיף 1 בתכנית 2610.</p> <p>3. חזיתות: בחזיתות הפונות למורד לא תותר שבירת קו חזית יותר מאשר 3 פעמים בשתי הקומות. מגבלה זו לא תחול בחזית הפונה למעלה ההר. דוגמאות ופירוט בנספח מס' 1 סעיף 2 בתכנית 2610.</p> <p>4. בסיס הבניין: בסיס הבניין יבנה כמסד אטום ולא כקומת עמודים וגובהו לא יעלה על 1.80 מ' מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>5. גובה הבניינים: יהא בהתאם למסומן בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>6. גגות: גג הבמבנה יהיה שטוח וירוצץ, או יחופה בלוחות אבן או בחצץ. לא יותר זיפות גגות במשטח העליון של הגג.</p> <p>7. מרזבים: כל המרזבים יהיו פנימיים.</p> <p>8. גגונים: תאסר בניית גגוני זיז מעל הכניסה למבנה.</p> <p>9. כרכובים ומעקות על הגג: במקרים בהם אין שימוש בגג לא יותר כרכוב-מעקה בולט מעל משטח הגג בגובה העולה על 40 ס"מ. במקרים בהם יש שימוש בגג, גובה מעקה הגג יהיה בהתאם למסומן בתכנית הגג בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>10. ארובות: יותר שימוש בארובות בתנאי שיבנו באבן לפי פרטים המופיעים בנספח מס' 1, סעיף 4 של תכנית 2610.</p> <p>11. מתקנים על הגג: לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולט שמש אופקי, דוד אופקי, מיכל מים, אנטנות טלביזיה, וזאת בכפוף לקבלת אישור הוועדה המקומית. כל מתקן שיאושר, יוצב במסתור מבונה אשר גובהו לא יעלה על 1.5 מ' ואורכו 3.00 מ'. לצורך זה ניתן להוסיף 1.10 מ' לגובה הבניין המוגדר בסעיף 7 (ו') של תכנית 2610.</p>

## 4.1

## מגורים א'

יש להסדיר את כל המתקנים על הגג בצורה מתואמת אשר תוצג בבקשה להיתר בנייה. ראה פירוט ודוגמאות בנספח מס' 1, בסעיף 5 של תכנית 2610.

12. פתחי המבנים: פרטי הפתחים יותאמו לעקרונות הבנייה המסורתית באבן.

(א) יחס רוחב לגובה לא פחות מ-2\3.

(ב) בכל מבנה יותרו שני פתחים בלבד שרוחבם עולה על 90 ס"מ בכפוף לאמור בסעיף 7 (י"ג) של תכנית 2610 ובגודל שאינו עולה על 7 מ"ר ובלבד שיהיו בקומת הקרקע.

(ג) שני פתחים צמודים יהיו מרוחקים זה מזה לפחות 35 ס"מ רוחב הנחצץ באבן.

דוגמאות לפתחים, קשתות, קבוצות פתחים, עיבוד האבן בחשפים, ראה פרטים ודוגמאות בנספח מס' 1 סעיף 6 של תכנית 2610.

11. מתקני תשתית: לא תותר כל צנרת על קרקעית וחיצונית (חשמל, טלפון, גז וכיוצ"ב).

12. מתקני סולר וגז: שילוב מיכלי סולר להסקה ובלוני גז יכול שיעשה ע"י יישום אחד הפתרונות כמפורט בנספח מס' 1, סעיף 8 של תכנית 2610 ואשר יסומנו בבקשה להיתר בנייה.

13. השלמת בניינים: יש לשוות לכל בניין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבניין לא נבנה במלא ההיקף המורשה בהיתר הבנייה.

מתן היתר הבנייה לתוספת לבניין יותנה בתיקון ליקויים ובסילוק התוספות החריגות מבחינה ויזואלית.

ב

## עיצוב פיתוח ובינוי

1. תכנית פיתוח שטח: כל בקשה להיתר בנייה תלווה בתכנית מדידה מצבית מבוססת על תשריט חלוקה כאמור בסעיף 7א' 2 של תכנית 2610 ובתכנון פיתוח שטח מפורט בק.מ. 1:100. תכנית זו תכלול את כל הגבהים המוחלטים שבתא שטח מס' 1 ביחס לגובה קרקע טבעי וביחס לגובה מוחלט של רצפת הבניין ותציין תכנית הקרקע.

כמו כן תכלול התכנית את כל הפרטים הבאים:

(א) גבהים מוחלטים של הקרקע (גובה אבסולוטי)

(ב) קירות תומכים.

(ג) גדרות.

(ד) עצים לשימור.

(ה) עצים חדשים (ע"פ רשימת עצים מומלצים).

(ו) טרסות קיימות לשימור ושיפוץ.

(ז) מקום לשפיכת קרקע בתא השטח או מחוצה לו.

(ח) מתקן אשפה.

2. עבודות פיתוח שטח: שינוי מפלס קרקע טבעית יוגבל לתוספת או הורדה של מקסימום 100 ס"מ פרט לחפירת היסודות וזאת בתנאי שעבודות אלו לא תפגענה בעצים קיימים לשימור, ולאן טרסות לשימור, ולא יגרמו לשפיכת קרקע או לפגיעה בעצים וטרסות גם מחוץ לתחומי המגרש.

ג

## שימור

1. שמירת ערכי הנוף: יוקם צוות משותף של העירייה וחברת "ערים" לפיקוח בעת העבודות בשטח (הן של בניית מבנים והן של התקנת דרכים) ואשר תפקידיו יהיו:

(א) שמירה שלא תהיה פגיעה באתרים הנופיים (טרסות, עצים, וכו') כולל ביקורת על שימוש מוגבל בבולדוזרים.

(ב) שמירה שהבנייה תהיה ע"פ כל כללי ההיתר והתכנית כולל בדיקת סוג האבן, פתחים, כיחול וכו'.

## 4.1

## מגורים א'

- (ג) שמירה על דרכי גישה נוחות לבניינים קיימים בעת עבודות הבנייה בשטח.
- (ד) בכל בקשה להיתר תהיה התחייבות לפינוי השפכים שיווצרו, צוות הפיקוח יהיה אחראי לפיקוח מילוי תנאי זה.
- (ה) תנתן התחייבות משפטית לעת קבלת היתר הבנייה שהפיצוצים יעשו במנות קטנות תחת פיקוח משרד העבודה, והבונה יהיה אחראי לבל יחרסו הנוף, העצים וכו'.
- (1) טרסות וקירות תמך: תאסר הריסתן של טרסות קיימות אלא באישור רשויות התכנון. דוגמאות לבניית טרסות וקירות תמך ראה נספח מס' 1 בסעיף 11 בתכנית 2610.
- (2) מדרגות חוץ: תבננה בהתאם להוראות הבאות:
- (א) מסותתות בסלע.
- (ב) אבן שכבות מינימום 8 ס"מ.
- (ג) אבן מסותתת.
- לא יותר שימוש במדרגות חוץ מטרצו, בטון או אבן פראית.
- (3) גדרות: בגבולות תא השטח בין שטח מגורים לשטח ציבורי, אשר בהם אין קירות תמך, תותר בניית גדרות אבן בגובה מירבי של 1.50 מ'. במקומות בהם מגרש המגורים נמוך מהשטח הציבורי, תבנה בגבול תא שטח גדר אבן בגובה 1.00 מ' בהתאם לדוגמאות ופרטים בנספח מס' 1 בסעיף 12 של תכנית 2610.

## תנאים למתן היתרי בניה

ד

1. תנאי להוצאת היתר בנייה הוא תכנית מדידה לצרכי רישום. כן יסומנו בתכנית המדידה קווי הבניין עם מידות המרווחים מגבולות תא שטח מס' 1 וסימון עצים וטרסות לשימור. פרק הזמן בין הכנת תכנית המדידה והגשת הבקשה לא יעלה על 6 חודשים.
2. כל בקשה להיתר בנייה תוגש לבדיקה מוקדמת ולחתימה של מנהל מקרקעי ישראל, או מי שיוסמך שיפעל כבר- רשות מטעם מנהל מקרקעי ישראל. אין לראות בחתימת מנהל מקרקעי ישראל משום אישור הוועדות הסטטורטריות.
3. כל בקשה להיתר בנייה תוכן ותוגש ע"י אדריכל רשום למעט תוספות למבני מגורים קיימים.
4. לכל בקשה יצורפו פרטי בניין בק.מ 20: 1 של פינות הבניין ופתחים אופייניים.
5. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות דיור חדשות הוא התחלת ביצוע, כעין, של מערכת הביוב הכללית של השכונה. פתרון בעיית הביוב לגבי בתים מבודדים יהיה להנחת דעת משרד הבריאות, דהיינו - לא בהכרח התחברות לקו הביוב.
6. ראה סעיף ב' בסעיף 4.1, עיצוב פיתוח ובינוי (תכנית פיתוח שטח)

## היטל השבחה

ה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראת התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה בהתאם להוראת התוספת השלישית לחוק

## גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

ו

חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי הצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

## סטיה ניכרת

ז

מגורים א'	4.1
<p>1. מספר הקומות המירבי (2 קומות בחתך) הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. הגובה המירבי של הבניין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבנין המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. הריסת חלקי המבנה המסומנים להריסה בתחום התכנית כפי שמצויין בנספח הבינוי הינה הוראה מחייבת. אי הריסתם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	
פסולת בניין	ח
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ה-תש"ל-1970	

דרכ מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך וחניה	
הוראות	4.2.2
דרכים	א
תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של הרחבת הדרך בתכנית והדרך הגובלת בתכנית לרבות הרחבתה ולרבות הסדרי התנועה בהן להנחת דעת מהנדס הוועדה.	
דרכים	ב
תותר חניית רכבים בתחום הדרך.	
דרכים	ג
תוואי הדרך והרחבתה יהיה כמצויין בתשריט.	
דרכים	ד
השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.	

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

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות
												שרות				
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.3 (1)	0.3	1	33	69	220.3	30	9.4	180.9	321	1	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים א'	מגורים א'

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. מעל לגובה זה יותר מעקה תקני וכן חדר מדרגות/ מעלית ליציאה לגג.
2. מסתור דוודים ומזגנים בגובה 1.5 מטר..
- (2) בהתאם למסומן בתשריט כקווי בניין.



**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

ע"פ חוק העתיקות התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.2****חניה**

1. מקומות החניה נדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מספר 2 בלבד.
2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה, והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו.

**6.3****חשמל**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת חשמל.

**6.4****תקשורת**

מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.5****שימור**

1. לא תותר הריסת גדר, קיר וכל אלמנט בנוי אחר שהוגדר כאלמנט לשימור המסומן בתשריט ובנספח מספר 1 כאלמנט לשימור.
2. הגדרו השער המסומנים בקווים סגולים בתשריט מיועד לשימור ואסורה הריסתו וכל פגיעה בו בכפוף להוראות הבאות:
3. יוסרו כל תוספות הבנייה שאינן מן הבניה המקורית וכן תשתיות חיצוניות כגון חוות חשמל, צינורות ניקוז וכדומה, הכל בתאום עם מחלקת השימור.
4. תותר פתיחת פתחים בגדר כמפורט בנספח מספר 1.

**6.6****ניהול מי נגר**

- במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תשאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע.
- לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ומי נקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:
1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבני במירב האפשרי.
  2. ביצוע שטחים הנ"ל ע"ג מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית גידול לשורשים.
  3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
  4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים)
  5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם, הכל בכפוף לדוח אגרונום שיוגש כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור, או בהתאם להוראות מיוחדות שיתנו ע"י האגרונום ויאושרו בידי מחלקת הגננות של עיריית ירושלים.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שייעקרו ינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 3 עצים, בגודל ובגובה שיקבע ע"י מחלקת הגננות בתאום ובפיקוח אגרונום. עצים אלה ינטעו בשטח הפונה לחזית הראשית של תא שטח מספר 1.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>

6.8	פסולת בניין
	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונם.</p>

6.9	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה.</p> <p>ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות דיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל ע"י 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>



<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38 :</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיו הגשת המסמכים הבאים לאישור מחלקת השימור :</p> <p>1. כתב התחייבות והפקדת ערבות בנקאית שגובהה יקבע ע"י מחלקת השימור להבטחת שימור הפרטים הנדרשים ע"י מחלקת השימור.</p> <p>2. תכנית קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה וואו טופס 4 וואו תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 6.2 (חניה), 6.13 (הריסה), 6.7 (עצים לשימור ועקירה), 4.2 (דרכים), 6.3 (חשמל).</p> <p>7. ראה סעיף 4.1 (ד) - תנאים למתן היתר בנייה.</p>

<b>6.11</b>	<b>שילוט וסימון</b>
	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>

<b>6.12</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות לטיפול בחומרי החפירה.</p>

<b>6.13</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	<p>הגדר/ המבנה/ המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בִּתְחוּם התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.</p>

<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראת התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה בהתאם להוראת התוספת השלישית לחוק</p>

<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

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

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26