

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0531814

הקמת שני בניינים חדשים על ציר הרכבת הקלה בשכונת שועפאת-ירושלים.

ירושלים

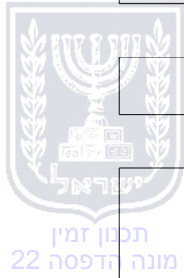
מחוז

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

התכנית חלה על חלקה 75 גוש 30557 בשכונת שועפאת בשטח של 1.228 ד' ונמצאת על דרך ראמללה וציר הרכבת הקלה.

התכנית מציעה הקמת שני בניינים חדשים בני 10 ו 8 קומות, בנין מס' 1 פונה לדרך ראמללה יהיה בנין מגורים מסחר ותעסוקה ובנין מס' 2 בנין מגורים ומבני ציבור.

התכנית מציעה הפרשה של שטח מובנה בתוך קומת הקרקע לטובת גן ילדים לרבות חצר צמודה. מגיש התכנית הינו הבעל של הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני בניינים חדשים על ציר הרכבת הקלה בשכונת שועפאת-ירושלים.

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0531814

מספר התכנית

1.228 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג 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

222000 קואורדינאטה X

635450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך ראמלה שועפאת מול אבראג' אלקודס

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	דרך ראמלה	70	

שכונה שועפאת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30557	לא מוסדר	חלק	75	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית במ/3456 א.	החלפה	במ/3456 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			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לענין גובה ומס' קומות	12: 38 08/04/2019	חגי יחיא איברהים	18/07/2017		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	קומפילציה מצב מאושר	17: 34 26/08/2018	חגי יחיא איברהים	19/07/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	חמזה עבד אללטיף			ירושלים	(1)				rsoaya@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך ראמללה שכונת שועפאת-ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	חגי יחיא איברהים		חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	בית חנניה	בית חנניה		02-6260363		ibrahag@gmail.com
שימור	אדריכל	אנה לידז'נסקי	113078		ירושלים	(1)	5			anaarch.la@gmail.com
מודד	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)		02-6567605		musa3@bezeqint.net
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(3)		02-6275463		haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: רח, אלרואי 5 דירה 15.

(2) כתובת: בית חנינה.

(3) כתובת: ת.ד. 27226-ירושלים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 בניינים למסחר תעסוקה מגורים ומבנים למוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת שטחי בניה מירביים .

3. קביעת קוי בנין חדשים.

4. קביעת מספר הקומות לבנין מס' 1 ל - 10 קומות ולבנין מס' 2 ל - 8 קומות מעל 4 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים בהתאם לנספח הבינוי.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה השטח.

7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה / העתקה.

9. קביעת הוראות בגין שטח בנוי לצורכי ציבור.

10- קביעת מספר יח"ד ל 31 יח"ד.

11- קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

12- קביעת הוראות בגין ארקדה.

13- קביעת הוראות להפקעה ציבורית.

14- קביעת השימושים עבור מסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
סטיו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,228	אזור מסחרי מיוחד
100	1,228	סה"כ

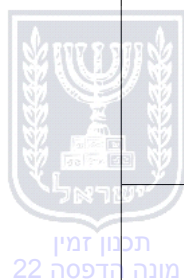
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,228.45	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,228.45	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה לדרך שועפאת ובקומה 1- באותו בניין, שאר הקומות מעל הקרקע מגורים תעסוקה ומשרדים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בחזית הבניין הפונה לדרך שועפאת, תבנה ארקאדה בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח הבינוי, המעבר המקורה בשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור.</p> <p>2. רוחב הפתחים בין עמודי הארקדה לא יפחת מ 3 מ', עומק הארקדה מחזית קדמית ועד הקיר הפנימי לא יפחת מ 3 מטר.</p> <p>3- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>4- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1-תותר הקמת שני בניינים בתחום התכנית, אשר הבניין הפונה לדרך שועפאת ועל ציר קו הרק"ל יכלול 2 קומות מסד. מעל המסד יותר בינוי של 8 קומות. תותר קומת מסחר מתחת לכניסה הקובעת סה"כ מספר הקומות לבנין יהיו 10 קומות מעל הקרקע. הבנין המערבי יהיה בן 8 קומות מעל הקרקע הכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2-המרחק בין הבניינים לא יקטן מ 8 מטר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1.מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1.גובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2.קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי בתכנית זו, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>4. המרווח בין הבניינים המצויין בתכנית זו, הינו מחייב, צמצום המרווח בין הבניינים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. שינוי השימושים בתכנית זו מהווה סטיה נכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת</p>



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>6. ביצוע השטחים לצורכי ציבור הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת.</p> <p>7. פיתוח הארקאדה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	ו
<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. בקומה 1- מפלס 2.00- כמסומן בנספח הבינוי בצבע חום יוקצה שטח בהיקף של 130 מ"ר עבור גן ילדים לרבות חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר.</p> <p>2. השטחים הציבוריים כאמור יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>3. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.6 להלן (הפקעה לצורכי ציבור).</p> <p>השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>4. תכנון השטחים הנ"ל והקמתם יהא בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>	ז
<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט:</p> <p>1- קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2- קו בניין עילי הנו עבור קומות המגדלים מעל קומות המסד.</p> <p>3- קו בניין בצבע כחול הינו עבור קומות המסד (קרקע, א',).</p> <p>4- קו הבנין בצבע אדום (קו נקודה) הינו עבור בנין (ב).</p>	ח
<p>שרותי כבאות</p> <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 סביבוב ש 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. אין באישור זה לפתור מהגשת תכניות מפורטות לצורך כביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>רשימת אישורים נדרשים:</p> <p>1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סביבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>2. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמו.</p>	ט
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p>	י

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לשטח זיקת ההנאה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.</p> <p>7. תנאי להוצאת היתר בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח אישור של מורשה נגישות מתו"ס ע"ג התכנית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף התברואה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הכבאות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא שליחת הודעה לצה"ל שבועיים לפני תחילת העבודות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת למבני ציבור.</p> <p>15. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות, וכן תכנית פיתוח לכל השטחים הציבורים וזיקות ההנאה בתחום התכנית.</p>
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כרחבה ציבורית הכוללת מעבר לצורכי ציבור.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.</p> <p>ד. פיתוח שטח זיקת ההנאה יהא בהתאם להנחיית העירייה ובפקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בפועל.</p>
יב	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.



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
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
									3888	3888				1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									130	12	118		ב	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									3646	40.5	77	490	3038.5	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									670	143	160	143	224	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									506			39	467	1	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	5	10 (3)	34.6 (2)	31	45 (1)	720	8839.5	4083.5	354.5	672	3729.5	1228	1	סך הכל	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מ"רפסות- בנוסף לשטח	חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			קדמי				
					1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				ב	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					1	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			(4)		1	<סך הכל>	מגורים מסחר 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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

* שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית תת קרקעית 80%..

(2) בניין א' 34.60 מ"ר, בניין ב' 29.00 מ"ר..

(3) בניין א' 10 קומות מעל הקרקע ו 5 קומות מתחת לקרקע, בניין ב' 8 קומות מעל הקרקע ו 4 קומות מתחת לקרקע..

(4) בהתאם למסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.
2. ברמת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכנן.
3. בחניון התת קרקעי תהייה הפרדה בין השימושים השונים (מסחר ומגורים)
4. הנחיות למסחר:
 - א. יש להתקין מסתור למזגנים שימנעו כיעור בחזיתות המבנה ושיעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן-1990).
 - ב. החניון יכיל את מתקני איסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכנית שונות ועוד ויוקם חניון תפעולי תת קרקעי עבור עבוד השינוע והתפעול של הייעוד המסחרי.
 - ג. השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד למגורים הקיימים והמתוכננים טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.
 - ד. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.
- ה. חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יהיה תכנון פיר אוורור ייעודי לפליטת מזהמים לגג הבניין עבור השימושים המסחריים המבוקשים לרבות התקנת מערכת לסינון ריחות, הכולל באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
5. שפכים:
 - א. בכל מטבחי המסעדות תותקן צנרת שומנית נפרדת מקו הצנרת הסניטארית.
 - ב. מפרידי השומן יותקנו בקומת שירות ו/או כל מקום אחר בו תובטח נגישות נוחה לביובית לצורך שאיבת וניקוי המפריד ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
 6. הנחיות למניעת מפגעי רעש:
 - א. מפלס הרעש המצטבר מכל המערכות המבניות לא יחרוג מהרכים בתקנות למניעת מפגעים (בשעות היום ובשעות הלילה).
 - ב. עקב קירבה בלתי אמצעית שבין המרכז המסחרי לבין מגורים מתוכננים וקיימים, יש למקם את המכונות בקומות שרות תחתונות ו/או מעל גג הבניין.
 7. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל דו"ח אקוסטי המתאר מפלסי רעש אופייניים ופתרונות מדויקים להפחת רעש לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש איכות האוויר, הצפויים למבני המגורים הקיימים מדרום וממזרח וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנת. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.
 8. שיפור אקלים הרוח:
 - על מנת למנוע מפגעי רוח לא רצויים במעברים יש לנטוע עצים בוגרים.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר

6.2	חלוקה ו/ או רישום
	ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3	ניהול מי נגר
	ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד').

6.4	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	בקומת הקרקע של הבניין המערבי יוקצה שטח בנוי עבור כיתת גן ילדים בהקיף של 130 מ"ר וחצר צמודה בשטח של 175 מ"ר וזאת בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות התכנון. שטחים אלו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם 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	ביצוע הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	תיאום השטח הציבור "גן הילדים" עם המחלקה למבני ציבור.
3	טופס 4	ביצוע בפועל של שטח גן הילדים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ 15 שנים מיום אישורה.