

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0622621

בנין חדש למגורים ברחוב עמק רפאים 70, ירושלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מינהל התכנון-מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4/6/19 _____ לאשר את התכנית

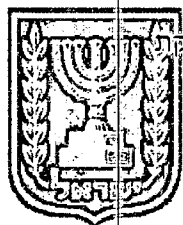
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

על חלקה ריקה ופינתית בין הרחובות עמק רפאים וריש לקיש התכנית מציעה מבנה מגורים חדש עם חזית מסחרית לרחוב עמק רפאים. המבנה בן 6 קומות ובעל 5-7 יחידות דיור מעל לקומת מחסנים וחנייה תת קרקעיים. התכנית גם מציעה הפיכת שטח המיועד לדרך בחלקות 129 ו 130 לשצי"פ המשמש כמעבר להולכי רגל עם זיקת מעבר לרכב בחלקו עבור כניסה לחניון הבניין כל זאת בהתאם להנחיות תכנית האב למושבות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

בנין חדש למגורים ברחוב עמק רפאים 70, ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

101-0622621

מספר התכנית

1.575 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

לא סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220509 קואורדינאטה X

629754 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הבניין מוצע על פינת הרחובות עמק רפאים וריש לקיש והשצ"פ מחבר בין רחובעמק רפאים לרחוב יהושוע בן נון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עמק רפאים	70	

מושבה גרמנית

שכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30004	מוסדר	חלק	90	129-130

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

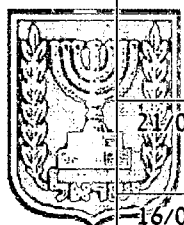


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	687	1586	16/07/1959



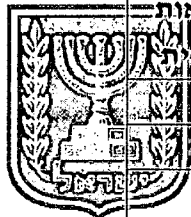
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מיכל דלה פרגולה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מיכל דלה פרגולה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה			26/01/2020	מיכל דלה פרגולה	10:35 29/01/2020	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין גובה, מסי קומות, מפלסי פיתוח, מיקום חזית מסחרית, נסיגות בחזית מערבית.	לא
סביבה ונוף	מנחה			29/01/2020	מיכאל אברהמסון	10:40 29/01/2020	נספח נופי מחייב לענין זיקת הנאה לרכב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			29/01/2020	אדיר אלויס	10:37 29/01/2020	מפת סקר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			29/01/2020	אדיר אלויס	10:38 29/01/2020	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1:250		29/01/2020	משה אלבוחר	10:39 29/01/2020	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		15/01/2020	ראובן אלסטר	14:42 15/01/2020		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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



תכנון זמין
הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		groper@jerusalem.mun.il
	פרטי			בלו מרבבל	תל אביב-יפו	דיזנגוף	94	03-5757018		office@blue-marbele.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה ההנדסה 29

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		groper@jerusalem.muni.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	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	מיכאל אברהמסון	84869		ירושלים	הארזים	ב 36	02-6720890		waa@waa.co.
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		moshealbocher@bezeqint.net
	אגרונים	אדיר אלויס			חגור	(1)		03-9032190		aaadir@013.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	24	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 309.



משרד התכנון והנדסה
29



משרד התכנון והנדסה
29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

2.1 הקמת מבנה חדש למגורים והסדרת השצי"פ הסמוך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב

2.2.2 קביעת הוראות לשטחי הבנייה

2.2.3 קביעת מספר יחידות הדיור ל 5-7 יחידות דיור

2.2.4 קביעת גובה של 6 קומות כלפי רחוב עמק רפאים וכן קומות תת קרקעיות לחנייה בהתאם לנספח הביניים

2.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בנייה

2.2.6 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית

2.2.7 קביעת הוראות לחזית מסחרית

2.2.8 שינויי יעוד מדרך לשצי"פ

2.2.9 קביעת קווי בנין.

2.2.10 קביעת תכסית בינוי.

2.2.11 קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.12 קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.2.13 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.2.14 קביעת שלביות פיתוח.

2.2.15 קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

2.2.16 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	2	בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
		זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
		חזית מסחרית	מגורים ב'	1
		להריסה	מגורים ב'	1
		להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

יעוד	מ"ר	אחוזים	מצב מאושר
דרך מאושרת	1,125.8	71.44	
מגורים 1	450	28.56	
סה"כ	1,575.8	100	

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	449.7	31.65
שטח ציבורי פתוח	971.18	68.35
סה"כ	1,420.88	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. חזית מסחרית לשימוש-מסחר, משרד, קליניקה בקומת הקרקע במיקום המסומן בנספח הבינוי</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבנין, וזאת בתיאום אדריכל העיר</p> <p>2. בחזית הבניין לכיוון עמק רפאים יותר שימוש למשרד, כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>3. מספר יחידות הדירות יהיה בין 5 ל 7 .</p> <p>4. מפלס ה 0.0 יהיה כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>5. מעל החנייה יתוכנן מילוי אדמה בגובה של 80 ס"מ עבור שתילת עצים בוגרים בכפוף לגובה תיקני נדרש בקומת החניה . ככל שתדרש הנמכת מפלס החנייה עבור הוראה זו, יונמד המפלס לגובה הנחוץ.</p> <p>6. גמישות- יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה-0.0 ובלבד שגובה מפלסי הגדר הבנויה/קיר התמד המצרני לשצ"פ לא יעלה על 1.20 מ'.</p> <p>7. הבקשה להיתר תכלול גם חזית חמישית מפורטת הכוללת תכנית גגות ופרוט חומרי גמר ופרטי בנין ברמת פירוט של יתר החזיתות.</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב בהתאם לנספח הבינוי</p> <p>2. השימוש למסחר יהיה מחייב.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל תכנון זמין מונה הדפסה 29</p> <p>המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>

4.1	מגורים ב'
ב	<p>חניה</p> <p>א. החנייה תהיה תת קרקעית כמפורט בנספח הבינוי ב. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה אלא אם תשתכנע שקיימים מקומות חניה החנייה הפרטיים הדרושים בהתאם לתקן החנייה. ד. תותר תוספת שטחים או קומות תת קרקעיים או שינויי מפלס תת קרקעי מעבר למצוין בתכנית זאת לצורך עמידה בתקן חנייה כל זאת בתוך קווי הבניין התת קרקעיים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח הוראות פיתוח</p> <p>1. גובה הגדר הבנויה/ קיר התמך המיצרנית לשצ"פ לא תעלה על 120 ס"מ. מעל הגדר הבנויה תותר גדר קלה לא אטומה בשילוב גינון. 2. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות 3. גובה קיר התמך הגובל בחלקה 89 לא יעלה על 3 מטרים מעל הקיר הקיים אצל השכנים ומעליו תתאפשר גדר תקנית מחומרים קלים בלבד.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים הריסות/פינויים</p> <p>1. חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום המגרש ביעוד מגורים יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר הקומות המירביי המצוין בטבלה 5 יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול המגרש לקו הבניין יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. ג. מפלסי הפיתוח יהיו מחייבים למעט גמישות של 50 ס"מ בכפוף לכך שגובה הגדר הבנויה אל השצ"פ הגובל לא תעלה על 1.2 מ'. כל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 ד. היקף ומיקום שטחי המסחר יהיו מחייבים וכל תוספת עליהם תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. ה. גובה הבינוי המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 יהיה מחייב וכל סטייה ממנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>ש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרת) התש"ל 1970</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.1	מגורים ב'
	<p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו הבניין עבור הקומות העליונות של הבניין קרי קומות 5 ו 6 יהיה 8 מטר בהתאם לבניוי המוצע בנספח הבינוי.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום מול המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p>
ט	<p>עתיקות</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>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. רחבה למסחר 2. מעבר להולכי רגל 3. פינות ישיבה 4. זיקת מעבר לרכב חרום ולחנייה עבור בניין המגורים נשוא התכנית.</p> <p>5. מעבר תשתיות תת"ק.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. השטחים המסומנים בצהוב בתשריט ייהרסו על ידי עיריית ירושלים.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. פיתוח השצ"פ יהיה על פי עקרונות נספח הפיתוח והוא ישמש כרחבה למסחר, פינות ישיבה מעבר רגלי ומעבר לרכב חרום ואשפה וכן גישה לחניית הבניין המוצע.</p> <p>2. לעת מתן היתר בנייה יתואם תכנון השצ"פ עם מחלקת שפע.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח יהיו מחייבים למעט גמישות של עד 50 ס"מ.</p> <p>4. בשצ"פ יינטעו עצים בוגרים, עצי שדרה בקוטר של 4" ובגובה 6 מטר ועצי פרי קוטר 3" ובגובה 4 מטר.</p> <p>וכן ישולב גם מיצב אומנותי או אלמנט מים.</p> <p>5. הריצוף וכל פרטי הגדרות יהיו מאבן טבעית ולא מתועשת. רמת הגימור חומרים וריהוט רחוב תכנון זמין מונה הדפסה 29</p> <p>ע"פ פלטת חומרים" סטנדרט מרכז העיר" של עיריית ירושלים או שווה ערך.</p> <p>6. רצועת השצ"פ בין תוואי זיקת ההנאה לבין יעוד מגורים תאפשר מעבר הולכי רגל מונגש.</p> <p>שטחים פתוחים:</p> <p>1. תכנון שטחים ציבורים פתוחים, יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום</p>

4:2	שטח ציבורי פתוח
	<p>השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת, פרטי פיתוח וכן תכנית גננית המפרטת את שמור שיקום הצמחיה הקיימת בתחום התכנית ו, כן את הנטיעות החדשות.</p> <p>3. לפיתוח רחובות ומדרכות בתחום התכנית יש להכין תכנית תנועה וכן תכנית עיצוב ופיתוח, אשר תפרט את אופן הכשרתם לתנועת הולכי רגל, כלי רכב, חניה, מתקני תשתית וכדומה. בתיאום עם אגף תושי"ה ואדריכל העיר.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי. תותר הקמת רכבת כיבוי אש בשטח זה.</p> <p>ב. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ג. שטח זה יפותח כשצ"פ כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ככל שהשטח יהיה פנוי ובחזקת עיריית ירושלים.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנית זמין
מס' תדפסה 29

מספר 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	
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)						
							מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות					
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	גודל מגרש כללי	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	6 (3)	19.5 (2)	7 (1)	758	30	212.6	584	450	1	מגורים ב'
											100	450	1	מסחר	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת שטחים או קומה תת קרקעית או שינוי מפלס החנייה עבור עמידה בתקן חנייה ובלבד שיהיו בתך קווי הבניין התת קרקעיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מספר יחידות הדיור יהיה בין 5-7 יחידות..
- (2) הגובה אינו כולל חדר יציאה לגג ומעקה תקני ..
- (3) מעל הכניסה הקובעת מרחוב עמק רפאים.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנית זמין
מס' תדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 שמירה על עצים בוגרים



תכנון זמין
הדפסה 29

1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.

2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות הזם.

3. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גנות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים

4. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא ייזוק.

5. לעת מתן היתר בנייה לפיתוח המגרש ביעוד שצ"פ ייבחן הצורך בעקירת העצים המסומנים לעקירה.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.

ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרעין ובסמוך למקרעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו במידת הצורך את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

ג. הגשת תכנית מפורטת לחנייה בתחום המגרש לפי התקן התקף כולל התחברות תקנית עם הרחוב. התכנית תוגש למהנדס העיר או מי מטעמו.

ד. אישור שרותי הכבאות בדבר אמצעי הבטיחות הנדרשים בבנין.

ה. אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת.

ו. תיאום עם חברת החשמל מחוז ירושלים והטמעת הערות בתכניות המפורטות בשלב היתר הבניה

ז. אישור מפקדת הג"א לפתרון המיגון בשטח התכנית.

ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת פיתוח לשצ"פ בתאום עם אגף שפע וכן הגשת סקר עצים ונספח מעודכן לאישור אגף שפי"ע.

תנאי למתן טופס 4 סיום פיתוח השצ"פ ככל שהשטח יהיה פנוי ויהיה בחזקת העיריה

ט. תאום התכנון עם תכנית אב לתחבורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.3 הנחיות מיוחדות

לא תותר כל חדירה קונסטרוקטיבית / אדריכלית לתחום תכנית הרכבת הקלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניין יבנה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בנייה בחלקה	הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ.
3	תנאי למתן טופס 4	סיום פיתוח השצ"פ ככל שהשטח יהיה פנוי ויהיה בחזקת עיריית ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29