

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0452490

התחדשות עירונית רח' פ.צ. חיות בשכונת נוה יעקב, ירושלים.

ירושלים

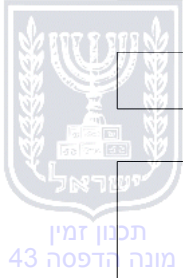
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

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

תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ו/או בינוי פינוי ברח' פ.צ. חיות בשכונת נוה יעקב, ירושלים

המתחם ממוקם בין רח' חיות ממערב, רח' מאיר בלבן ממזרח, בי"ס ממ"ד ברנדט מצפון, מבנה בריאות המשפחה ובניין המשטרה מדרום. שטח התכנית הינו 13.563 דונם.

התכנית מנצלת את משאב הקרקע העירונית בצורה מיטבית על ידי פינוי בניין מגורים קיים בן 4 קומות ובניית 3 מבנים המשלבים בינוי למגורים ושטחים לשימוש ציבורי, תוך התאמה למדיניות של ריכוז יח"ד על ציר הסעת המונים (ציר הרכבת הקלה בשד' נוה יעקב).

התכנית משמרת את האיזון בין שטחי המגורים לשטח הציבורי הפתוח בדומה לקיים כיום תוך יצירת רצף שטח ציבורי פתוח המקשר בין הרחובות.

סה"כ יח"ד קיימות 32
סה"כ יח"ד מוצעות 205



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית רח' פ.צ. חיות בשכונת נוה יעקב, ירושלים.

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

101-0452490

מספר התכנית

13.563 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
222933	קואורדינאטה X
638876	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נווה יעקב ברח' פ.צ. חיות, בשטח שבין רח' פ.צ. חיות ממערב, רח' מאיר בלבן ממזרח, ביי"ס ממ"ד ברנדט מצפון, מבנה בריאות המשפחה מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	מבוא חיות פרץ	ירושלים
	1	מבוא חיות פרץ	ירושלים
	7	מבוא חיות פרץ	ירושלים
	5	מבוא חיות פרץ	ירושלים

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30645	לא מוסדר	חלק	16, 33, 57, 64-65	4, 14, 34, 43, 47, 58, 73

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

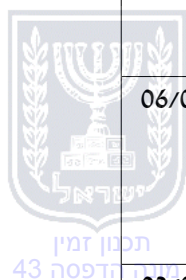
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/1972	1730	1827	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1713 ממשיכות לחול.	שינוי	1713
05/10/1975	130	2151	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1978.	החלפה	1978
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5166/ב.	החלפה	5166 / ב
26/08/2004	3801	5324	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5924/א.	החלפה	5924 / א
01/12/1977	11	2390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1978/א ממשיכות לחול.	שינוי	1978 / א
06/03/1975	1238	2095	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2059 ממשיכות לחול.	שינוי	2059
02/04/1995		0	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5/22/2.	החלפה	5 / 22 / 2



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				אליעזר רכס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אליעזר רכס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית			07/04/2019	אליעזר רכס	11: 25 08/12/2020	נספח מס' 1- מחייב לעניין מס' קומות ומפלסי +0.00 בכפוף לגמישות הקבועה בהוראות התכנית.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	2	08/12/2020	משה אלבוחר	15: 56 08/12/2020	נספח מס' 2- תנועה.	לא
סביבה ונוף	מנחה			18/09/2019	מיכאל דואני	11: 35 16/12/2020	נספח מס' 3 - פיתוח ונוף	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	02/10/2019	ראובן אלסטר	12: 58 04/12/2019	נספח מס' 4 - איחוד וחלוקה.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		18	24/04/2018	יוני צ'רניאבסקי	13: 37 06/11/2019	נספח מס' 5 - טבלת איזון והקצאה.	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		25	24/04/2018	יוני צ'רניאבסקי	15: 47 29/04/2018	נספח מס' 6 - תחשיב שמאי בהתאם לתקן 21.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		42	30/04/2015	אדיר אלווס	09: 44 02/12/2019	נספח מס' 7 - סקר עצים.	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה		8	27/10/2019	אלדד שרוני	18: 05 27/10/2019	נספח מס' 8 - המלצות תכנוניות בהיבטי איכות סביבה.	לא
נספח חברתי	מנחה		30	19/06/2018	שי אדרעי	09: 53 02/12/2019	נספח מס' 9 - תסקיר חברתי ראשוני.	לא
קומפילציה	רקע			06/08/2019	ראובן אלסטר	16: 29 06/10/2019		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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6296666	
	פרטי			במות ישראל יזמות והשקעות נדל"ן בע"מ	ירושלים	(1)		050-2238474		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל משפ' פריד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			במות ישראל יזמות והשקעות נדל"ן בע"מ	ירושלים	(1)	39	050-2238474		

(1) כתובת: אצל משפ' פריד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6456175		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס	21848	אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-6790144		office@reche s.org.il
מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס			חגור	(1)			02-9032190	aadir@013.ne t
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ.	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל דואני	73350		תל אביב- יפו	(2)	165	03-5241371	03-5290253	office@adnof .co.il
	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	2546		תל אביב- יפו	סוטיץ	19	03-6954097		
יועץ חברתי	יועץ	שי אדרעי			ירושלים	גואטמאלה	6			shaiedery@g mail.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(3)		09-8854291		esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: הירקון 165 תל אביב.

(3) כתובת: ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

קביעת הוראות לפינוי מבנה קיים ובניית שלושה מבנים חדשים בהיקף של עד 205 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי משטח ציבורי פתוח ל"מגורים ד"י".
- שינוי מ"אזור מגורים מיוחד" ל"אזור מגורים ד"י", לשטח ציבורי פתוח, למבנים ומוסדות ציבור ולמתקנים הנדסיים.

- שינוי ממגרש חניה פרטיים לשטח ציבורי פתוח ולמגורים.

- שינוי מדרך וחניה ציבורית לשטח ציבורי פתוח.

- שינוי משטח מסחרי לדרך מוצעת.

2. קביעת הוראות לבינוי 3 בנייני מגורים בגובה של עד 12 קומות מעל מפלס הכניסה.

3. קביעת היקף יח"ד מרבי.

4. קביעת שטחי בינוי למגורים.

5. קביעת שטחי בינוי ציבוריים לשימושי חינוך.

6. קביעת שטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים.

7. קביעת קווי בניין מרביים עיליים ותחתיים.

8. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.

9. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן הוראות בנייה.

11. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב.

12. קביעת הוראות בגין מבנים / גדרות / קירות להריסה.

13. קביעת הוראות לפיתוח שטח ציבורי פתוח.

14. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.

15. קביעת הוראות בגין אחוד וחלוקה מחדש.

16. קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי כאמור.

17. קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש ורוחות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	4
מגורים ד'	3, 1
מבנים ומוסדות ציבור	8
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	100, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	8
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	3, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	8
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	8
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
חניה	מגורים	4
מבנה להריסה	מגורים ד'	3, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה מוצע	מגורים ד'	3, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	8
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	3, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	3, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,088.35	22.77
דרך קיימת או מאושרת	596	4.39
מגורים 5 מיוחד	1,370	10.10
שטח לבנייני ציבור	914	6.74
שטח מסחרי עם חניה פרטית.	2,007.9	14.80

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
41.19	5,587.5	שטח ציבורי פתוח
100	13,563.75	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.42	2,498.05	דרך מוצעת
6.94	941.72	מבנים ומוסדות ציבור
5.78	783.4	מגורים
27.04	3,667.5	מגורים די
41.83	5,673.48	שטח ציבורי פתוח
100	13,564.15	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. שטחים ציבוריים: שלוש כיתות גן ילדים, שלוש כיתות מעון יום.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל-3 מבנים המסומנים באותיות A,B,C בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>1. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין המרביים ומספר הקומות למעט הגמישות המותרת.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי מעל מפלס 0.00 של מבני המגורים יהיה 12 קומות לא כולל קומת דופלקס וגג טכני בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>3. מספר הקומות המרבי מתחת מפלס 0.00 יהיה קומה אחת עבור מבנה B ו-3 קומות עבור מבנה C. בנוסף תותרנה קומות תת"ק ככל שיידרש עפ"י תקני החניה.</p> <p>4. בין הבניינים ישמר מרחק שלא יפחת מ-8 מטרים.</p> <p>5. הכניסה למבואת כל אחד ממבני המגורים תהיה עפ"י המצויין בנספח הבינוי.</p> <p>6. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי. מפלסים אלו יותאמו למפלסי הפיתוח הסופיים של השצ"פים, והמדרכות, בהתאם לתכנית הפיתוח אשר תאושר על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר.</p> <p>7. יותר שינוי של עד 1.5 מטר בגובה מבני המגורים המצויין בנספח הבינוי וכן גמישות של +/- 1 מ' במפלס הכניסה לבניין.</p> <p>8. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומות התת קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומות התת קרקעיות כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>9. במפלסי הגינות מעל גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק של 40 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>10. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.</p> <p>11. במפלס 745.80 של בנין A ייבנו שתי כיתות גן ילדים ובמפלס 748.95 יבנה כיתת גן אחת בשטח של 128 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר לכל גן.</p> <p>12. במפלס 745.80 של בנין B ייבנו שלוש כיתות מעון בשטח של 440 מ"ר בנוי ו-305 מ"ר חצר סה"כ. שטחים אלו מהווים הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.5 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המרביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו 0 לכל הצדדים, בכפוף למגבלות שמירת קרקע לחלחול מי נגר, בהתאם לחו"ד המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. קווי בניין לבינוי מעל הקרקע יהיו 3 מ' לכל הצדדים.</p>

4.1	מגורים ד'
	4. קווי בניין למרפסות לכיוון השצ"פ יהיו עד 1.1 מ' מגבול החלקה.
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות ביחס למרפסות:</p> <p>1. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בטבלה 5.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים. 2. גובה מעקה בנוי לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק. 3. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מיזוג אוויר וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים. 4. הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים דוגמת מתכת, זכוכית, עץ או שילוב ביניהם. גובה המסתור לא יעלה על 2 מ' מעל מפלס הגג. 5. תכנית הגגות תכלול את כל הרכיבים המיועדים להצבה בגג.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהא 1 לכל יחידת דיור בשל הצמידות לקו הרק"ל. 2. תקן החניה לשאר השימושים יהיה בהתאם להוראות תכנית 5166/ב.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הבינוי הקיים בגבולות התכנית מיועד להריסה ובהתאם למסומן בתשריט.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וקירות הפיתוח הגובלים בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. שטחים מגוננים 2. מתקני משחקים ספורט ונופש. 3. שבילי הליכה. 4. דרכי שירות לבטחון והצלה. 5. חדרי שנאים של חברת החשמל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. השטח יפותח כפארק ציבורי לשימוש השכונה ובכלל זה שבילי הולכי רגל, נטיעות, נטיעות עצים בוגרים, פינות ישיבה, ריהוט גן ומתקני ספורט בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ולנספח הבינוי והפיתוח. 2. פיתוח הפארק יעשה תוך יצירת שטח פתוח איכותי רציף ככל הניתן.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
	3. פיתוח השטח יכלול עמודי תאורה בהתאם לדרישות אגף שפ"ע.
ב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים המסומנים לשימור ישולבו ככל הניתן בפיתוח השצ"פ החדש.</p>
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. ניהול מי נגר בשצ"פ יקבעו לעת מתן היתר בניה על פי הנחיות שפ"ע.</p>
ד	<p>שימושים חורגים</p> <p>1. עם אישורה של תכנית זו, וככל שבעקבות אישורה של התכנית ישונה יעודה של חלקה 16 הקיימת ליעוד שאינו למגורים, כי אז ועד אשר יושלמו עבודות הבניה וינתן טופס 4 לבניינים אליהם יעברו הדיירים ו/או בעלי הדירות של הבניין הבנוי על חלקה 16 אשר ייבנו על תא שטח 1 המוצע, יהיו הדיירים ובעלי הדירות המתגוררים בבניין הבנוי על חלקה 16, רשאים להמשיך ולהשתמש ללא כל תשלום שהוא בבניין ובדירות הבנויות על חלקה 16 למטרת מגורים ולכל מטרה אחרת שהייתה מותרת ערב אישורה של התכנית.</p> <p>2. תותר אפשרות גישה דרך השטח הציבורי הפתוח לצורכי עבודות הקמת המבנים באופן זמני, וזאת ללא תנאי אכלוס.</p> <p>3. יובטח קיום חלק שצ"פ מפותח ופעיל לכל אורך תקופת ההקמה של הפרויקט.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו הקמת חדרי שנאים בתחום השצ"פ במיקום המסומן בסימבול למתקנים הנדסיים.</p> <p>2. חדרי השנאים יוטמעו בקפל קרקע וכחלק מהשצ"פ.</p> <p>3. תכנון והקמת חדרי השנאים יהיו חלק בלתי נפרד מתכנון והקמת השצ"פ.</p> <p>4. שטחי הבניה המותרים לחדרי השנאים יהיו עפ"י המופיע בטבלה 5.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>בתחום השצ"פ תתאפשר זיקת הנאה למעבר ברכב בטחון לצורך גישנה למבנים A ו-C ועפ"י המסומן בתשריט.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>לפי סעיף 188 לחוק.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 8 קיים מבנה תחנה לבריאות המשפחה. תותר תוספת בניה של שלוש קומות לשימושים ציבוריים כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>3. לתא שטח זה יוקצו 3 מקומות חניה בחניון תא שטח מס' 3.</p> <p>4. בתא שטח זה תתאפשר זיקת הנאה במפלס הקרקע למעבר ברכב לצורך כניסה לחניון של מבנה A כפי שמסומן בתשריט. תותר בניה מעל שטח זה עד לקו הבנין המערבי כפי שמופיע בתשריט. גובה חופשי למעבר בשטח זה לא יפחת מ 4.5 מ'.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	5. לפחות 80% משטח גג המבנה שיבנה בתא שטח זה יפותח כגג ירוק, אשר יהיה פתוח לכלל הציבור ויוכל לשמש את תושבי האזור.
4.4	מגורים
4.4.1	שימושים
	עפ"י המאושר בתכנית 1713.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	זרכים וחניות
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
1692	3	3	3	3	(1) 12	141	17761			3717	12072	2520	A,B	1	מגורים ד'
	3	3	3	3	(4)		(3) 824	75	749			2520	A,B	1	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	0	(5)		7721	7721				2520	A,B	1	מגורים ד' חניון
768	2	4	3	3	(8) 3	64	8209	234	420	1659	5008	1148	C	3	מגורים ד'
	0	0	0	0	(5)		4515	4515				1148	C	3	מגורים ד' חניון
	(9)	(9)	(9)	(9)			1600			150	1450	941		8	מבנים ומוסדות מוסדות ציבור
					1					65				2	שטח ציבורי הנדסיים פתוח

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת כפי שמופיע אינו כולל קומת דופלקס וגג טכני.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים (מתחת לכניסה הקובעת). לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה לשטחי חניה ומחסנים.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה.
- ניתן יהיה להוסיף שטחים למצויין לעיל לצורך חדרי טרנספורמציה ו/או מיתוג במידה וידרשו ע"י חח"י.
- ותרת תוספת של עד 5% ממספר יח"ד ללא תוספת שטחים.
- יותר ניווד שטחים בין המגרשים מבלי להגדיל את סך כל השטחים בתכנית.
- קווי בניין למרפסות לכיוון השצ"פ יהיו עד 1.1 מ' מגבול החלקה.
- תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור מבנה A בכל חתך 12 קומות. עבור מבנה B מעל הכניסה הקובעת 12 קומות. מס' הקומות אינו כולל קומת דופלקס וגג טכני.
- (2) עבור מבנה B קומה לשימושים ציבוריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (3) לכל כיתת גן תהא חצר בשטח של 175 מ"ר כ"א ולכיתות מעון היום תהא חצר בשטח של 305 מ"ר סה"כ.
- (4) השטחים לייעוד ציבורי ישולבו בתוך מבני המגורים.
- (5) מס' הקומות התת קרקעיות ייקבע עפ"י תקן החניה הנדרש.
- (6) גובה הבניין מתייחס לגובה מעל מפלס +0.00. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (7) מספר הקומות אינו כולל קומת דופלקס וגג טכני.
- (8) בנוסף יותרו קומות חניה ומחסנים תת קרקעיות עפ"י תקן החניה הנדרש.
- (9) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וקירות הפיתוח הגובלים בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.

6.2**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 22022/0 "ירושלים, נוה יעקב (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4952 מיום : 26/09/2000; 2928/0; "ירושלים, נוה יעקב" י"פ : 4071 עמ" 914 מיום : 31/12/1992; 27022/0; "ירושלים, נוה יעקב (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4952 מיום : 26/09/2000; 27026/0; "ירושלים, נוה יעקב" י"פ : 4923 עמ" 4953 מיום : 26/09/2000; 27022/0 "ירושלים, נוה יעקב (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4952 מיום : 26/09/2000 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם 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 (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבוצעו הפעולות בהתאם לדין 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 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 בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3**דרכים וחניות**

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן של מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בשל הצמידות לקו הרק"ל ועפ"י תכנית 5166/ב לשאר השימושים.
2. תותר הוספת שטחי חניה וקומות חניה מעבר למופיע בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או בבקשת הקלה לצורך זה ובלבד שמספר מקומות החנייה במרתפי החניה לא יעלה הדרוש בתקן.
3. ניתן להתקין מעליות / מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
4. תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשה ואישור תכנית תנועה מפורטת לרחוב לאה גולדברג כולל התחברות לרחוב נוה יעקב המבטיחה בין היתר כי לא תתאפשר הצבה של אלמנט מפריע כלשהו ליציאת חירום של רכבים משטרתיים, והגשת תכנית תנועה מפורטת לרחוב מאיר בלבן בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
5. תנא להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י סעיף 1 לעיל ועפ"י מידות תקניות.
6. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 1 יהיה בחינת היבט הבטיחות לאורך רחוב מאיר בלבן, לרבות הכניסה לחניון תא שטח מס' 1, תכנון שיפורים בטיחותיים אם ימצא צורך וביצועם כתנאי להיתר איכלוס בתא שטח זה.
7. הסדרי התנועה בשלבי ביצוע התכנית ייקבעו ע"י העירייה לעת מתן היתר בניה ובהתחשב

<p align="center">דרכים וחניות</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>בכלל הצרכים התחבורתיים. 8. תנאי לאכלוס בתא שטח מס' 3 יהיה סימון הסדרי התנועה ברחוב לאה גולדברג, לרבות תאי החניה, כיווני הנסיעה וסימונים וסימונים אחרים ככל שיהיה צורך וזאת לאחר אישור רשות התמרור המוסמכת לתכנית הסדרי התנועה.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור השטחים אשר לא כלולים במתחם איחוד וחלוקה מיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 ח' (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ה. בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי במפלס 745.80 של בנין A לטובת שתי כיתות גן ילדים ובמפלס 748.95 לטובת כיתת גן אחת בשטח של 128 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר לכל גן. ובמפלס 745.80 של בנין B לטובת שלוש כיתות מעון בשטח של 440 מ"ר בנוי ו 305 מ"ר חצר סה"כ. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. מי נגר מתחום התכנית יופנו ככל הניתן לכיוון שטחים פתוחים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי שהייתם וחלחולם במידת האפשר לתת-הקרקע.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. סימון עץ לכריתה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתכנית זו אינו מחייב ו/או מאשר את כריתת/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחויבים בבחינה פרטנית עפ"י תכניות ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות. 2. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים בהתאם לחוק במחלקת גננות של עיריית ירושלים. 3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר מסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מטרים מהיקף גזעי העצים לשימור. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ</p>	



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p>
6.8	חשמל
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה לכל בנין בפרוייקט יהא תאום ואישור בכתב מחברת חשמל מחוז ירושלים.</p> <p>2. בתחום התכנית ובסמוך לגבולות המצחם קיימת תשתית של חח"י. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את התשתיות ומתקני החשמל בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. ההעתיקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה בח' המסחרית של חח"י מחוז ירושלים.</p> <p>3. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר תשתית חלופית עפ"י הצורך.</p> <p>4. חדרי שנאים יוטמעו בתוך קפל קרקע בשצ"פ. תכנון והקמת חדרי השנאים יהיו חלק בלתי נפרד מתכנון והקמת השצ"פ.</p>
6.9	שרותי כבאות
	<p>- דרכי גישה למבנים תהינה ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב חיצוני של 16 מ' לפחות, כדי להבטיח גישה לרכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>- לעת מתן היתר בנייה יוגשו תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנייני המגורים, והוו חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p> <p>- יש להבטיח שבזמן תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים לצורכי כיבוי תהיה במידה ובלחץ מים מספקים בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות, וזאת בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>- תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p> <p>א. אישור מהנדס התחבורה של אגף ההנדסה בעיריית ירושלים, כי דרכי הגישה למבנים תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. אישור האדריכל המתכנן וחתימות היועצים.</p> <p>ג. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים</p>

<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס עבור מבני המגורים יהיה השלמת סלילת המדרכה המשיקה לרחובות בגבול התכנית בתיאום עם מחלקת תוש"ה של עיריית ירושלים.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בן היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות (פילרים) ואופן שילובם בגדרות, תכנון חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניין, מסתורי כביסה וכד'.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון יהא אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינות, מפרצי חניה, עמודי תאורה, ריצוף וריהוט רחוב.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה/ חפריה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יכלול בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים, לרבות רעש, אבק ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית ולשאר השימושים הקיימים בסביבה ובכלל זאת תחנת המשטרה, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות בשלב ביצוע העבודות בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>5. תנאי להיתר הבניה יהא אישור מחלקת התברואה למיקום וגודל מתקני האשפה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית, המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית, בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>8. תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה השלמת פיתוח השצ"פים והשלמת פיתוח השטח הציבורי המבונה ברמת מעטפת והכל בכפוף לשלביות הביצוע (סעיף 7).</p> <p>9. תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה נטיעה של לפחות שלושה עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים ובתחום הדרך בתאום אגף שפ"ע.</p> <p>10. תנאי לאכלוס הבניין הראשון בתחום התכנית יהיה פיתוח מעברים להולכי רגל ממערב ומצפון לתכנית לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית הפיתוח ואישורה ע"י אגף שפ"ע ואגף תוש"ה, ותנאי לאכלוס הבניין הראשון יהיה השלמת הביצוע בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה והכל בכפוף לשלביות הביצוע (סעיף 7).</p> <p>12. אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחסרת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברה או הקטנת לחץ והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות מדידה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, במפלס 745.80 של בנין A ייבנו</p>	

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>שתי כיתות גן ילדים ובמפלס 748.95 יבנה כיתת גן אחת בשטח של 128 מ"ר בנוי ו-175 מ"ר חצר לכל גן ובמפלס 745.80 של בנין B ייבנו שלוש כיתות מעון בשטח של 440 מ"ר בנוי ו 305 מ"ר חצר סה"כ (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>14. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור מהנדס העיר בדבר הבטחת יציבות המבנים הסמוכים.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום תא שטח מס' 2 הינו זיקה לרכב כיבוי והצלה לצרכי חרום ולחניה ותמרון בתחום השצ"פ.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום תא שטח מס' 8 הינו זיקה לדיירי בניין A לכניסה לחניון תת"ק בתא שטח 3.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. יותר להוציא היתר חפירה בנפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ב. מימוש התכנית ייעשה בתיאום עם אגף חברה בעיריית ירושלים.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>תנאי להיתר בניה הינו הצגת אלמנטים של בניה ירוקה במבנה בתיאום היחידה הסביבתית ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>1. מניעת מטרדי רוחות :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה הינו הצגת אמצעים למיתון רוחות בשצ"פים בתחום התכנית כדוגמת, עצים רחבי נוף או פרגולות. האמצעים ישולבו בכל הכניסות המערביות והצפוניות לשכונה בסמיכות למבנים המתוכננים ובין המבנים, וכן בסמיכות לאזורי השהייה והמשחק בתכנית. הפתרון יתואם ויאושר על ידי היחידה הסביבתית ירושלים.</p> <p>ב. האמצעים למיתון הרוח לא ייחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין בתיאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>2. איכות אוויר :</p> <p>א. מערכת האוורור בחניון תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בשל הבדלי טופוגרפיה בתחום התכנית תינתן עדיפות לתכנון פתחי אוורור טבעיים עבור החניונים. לעת היתר הבניה ובמידה ויתוכננו פתחי אוורור טבעי בהיקף של לפחות 2% משטח רצפת החניון, תיבחן האפשרות לפטור מפלסים אלה מהתקנת מערכת הפניית אוויר באופן מאולץ, בכפוף לחוות דעת יועץ אוורור</p> <p>ג. מיקום כל פתחי פליטות האוורור, מחניונים ומגנראטור ומכל פעילות אחרת שיש בה פליטות לאוויר, יתואם עם היחידה הסביבתית כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ד. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאניים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג</p>	



איכות הסביבה	6.16
<p>נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר. הפתחים המיועדים לכניסת אוויר לחניון או אוויר צח לא ימוקמו בסמיכות לפתחי פליטות אוויר מהחניונים או באזורים בהם ריכוזי מזהמים גבוהים (כגון כבישים וכד').</p> <p>3. טיפול במסלעות תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהיה תכנון וטיפול במסלעות הקיימות בשטח התכנית אשר מהוות בתי גידול לשפני סלע, אשר יימנע התפתחות וכניסה של שפני סלע בסביבה הבנויה ובאזורי פיתוח. הפתרונות יתואמו ויאושרו מול המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. מניעת מטרדים מהחניון התת קרקעי רמפת הכניסה והיציאה לחניון תהיה מקורה באורך המירבי האפשרי ומשני צידי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים כלפי שימושים סמוכים</p>	



ביוב וניקוז	6.17
<p>1. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הציבוריים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. 2. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מתחמי הבניה בהתאם לדרישות חברת הגיחון. 3. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב וניקוז.</p>	



ניהול מי נגר	6.18
<p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית, המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית, בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>	

אקוסטיקה	6.19
<p>בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח אקוסטי.</p>	

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.20
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. 2. סמוך לכניסות ליחידות הדיור תתוכנן רחבת תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון לדרך נגישה אל פתח מרחב מוגן, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר הוצאת היתר בניה לכל אחד מהבניינים בנפרד.	הקמת הבניין המסומן C בנספח הבינוי לאחר הקמת בניינים A,B והריסת הבניין הקיים בחלקה 16
2	מתן היתר אכלוס לבניינים החדשים ל-32 יח"ד	הסדרת דרך גישה זמנית לרכב כיבוי אש דרך

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	עבור הדיירים לפינוי.	חלקה 16 גוש 30645 מצפון לתא שטח מס' 1. עד הסדרת הפיתוח ורחבת כיבוי אש בתא שטח מס' 2.
3	מתן היתר אכלוס ליתר יח"ד.	1. הריסת מבנה המגורים הקיים בחלקה 16 (הקודמת) והשלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 2 או מתן ערבות כספית לביצוע פיתוח השצ"פ. 2. יותר אכלוס בניינים A,B ללא השלמת כל השצ"פ תוך שמירת שטח התארגנות וגישה להקמת בניין C.
4	איכלוס מבנה C.	השלמת פיתוח השצ"פ והבטחת קיום חלק שצ"פ מפותח ופעיל לכל אורך תקופת ההקמה של הפרויקט.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית זו הוא כ-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43