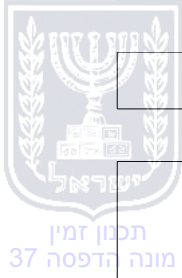


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0397752

פינוי בינוי - ברל לוקר 13



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/03/2019

להפקיד את התכנית
24/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א. התכנית הינה תכנית פינוי בינוי שבמסגרתה יפונה ויהרס בניין מגורים קיים הכולל 24 יח"ד שכתובתו ברל לוקר 13, ירושלים. הידועה כחלקה מספר 10 בגוש 30501 (בשלמות). ויוקם במקומו מבנה שיכיל מבנה בגובה 21 קומות של בנין מגורים, על גבי קומת מסד גבוהה, (בגובה שתי קומות), ו בניין נוסף בן 10 קומות מגובה הכניסה הקובעת המבנה יכלול את השימושים הבאים:

1. מגורים - שיכילו 136 יח"ד.

2. שימושים מסחריים, בהיקף 300 מ"ר עיקרי.

3. שטח מבונה לצרכי ציבור בהיקף 600 מ"ר מבונה המורכב מ: 300 מ"ר לצורך תחנת לבריאות המשפחה (טיפת חלב), 150 מ"ר עבור מועדונית פעילות לגיל הרך ועוד 150 מ"ר עבור מועדון נוער ו/או בית כנסת.

ב. תכנית זו סמוכה לתכנית הרכבת הקלה- (הקו הירוק).

על אף העובדה שתכנית זו אינה מתערבת בגבולות התכנית של הרכבת הקלה הידועה בשם ה"קו הירוק", היא עלולה להיות מושפעת ממנה ולכן נדרש להגדיר נושאים כגון גישה מוטורית למתחם, תקני חניה תואמים איכות סביבה, תשתיות, וחזות, וכיו"ב.

כיום המסגרת התכנית הכנית הקיימת קיימים 24 יחידות דיור שבנויים בתוך בניין של 3 כניסות בן 4 קומות, מצב הבינוי רעוע. לא נמצא היתר הבניה הרלוונטי בתיק הבניין בעבור הבניין הקיים.

כנגד הבניין קיים צו מבנים מסוכנים, בעקבות שקיעה דפרנציאלית דבר שיצר סדק בתוך הבניין, במסגרת תכנית זו ובעקבות הפינוי של הבניין האמור, בעיה זו תיפתר ותחדל מלהיות.

מגיש התכנית, הוא יזם שפנה והציע לדיירים פרויקט פינוי בינוי, לפי כך הוסכם עם בעלי הזכויות לפי הרוב הדרוש בחוק המקרקעין להקים את הפרויקט האמור.

כיום ישנה עבירת בניה אחת שמנוהלת בבית המשפט לעניינים מקומיים, בעבור סגירת מרפסת באמצעות בניה קלה, בית המשפט קמא מעניק את השהות הנדרשת על מנת לאפשר את פינוי הבניין ובזה גם הסרת העבירה האמורה,



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פינוי בינוי- ברל לוקר 13
-----	------------------------	-----------	--------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0397752
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0397752
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
	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

219282

קואורדינאטה X

628684

קואורדינאטה Y

רחוב ברל לוקר 13 - ירושלים.

גוש 30501 חלקה 10

כניסות א, ב ו ג .

1.5.2 תיאור מקום**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	ברל לוקר	13	

שכונה שכונת פת - ברל לוקר 13.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30501	מוסדר	חלק	10	

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

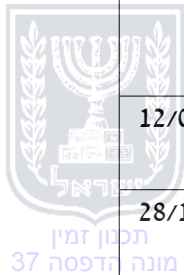
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
12/04/1973	111	1909	כל הנאמר בתכנית זו גובר על התכנית 1599	החלפה	1599
28/12/1995	1039	4365	תכנית זו מחליפה תכנית 4566 . במקרה של סתירה בין הוראות תכנית 4566 לבין תכנית זו הוראות תכנית זו תגברנה.	החלפה	4566
15/01/2004	1588	5264	שינוי של הוראות תקן החניה לפי המפורט בתכנית זו ולפי המפורט בה בלבד.	שינוי	5166
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניסים שיבלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניסים שיבלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר איכות הסביבה	09: 28 28/11/2019	רן קליק	27/11/2019	105		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח בינוי, מחייב לעניין מספר קומות, מיקום שטחים ציבוריים, מפלסי הפיתוח.	20: 41 07/02/2020	ניסים שיבלי	09/12/2019	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חברתי.	09: 18 05/09/2018	ניסים שיבלי	30/09/2018	13		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חו"ד שמאית, תקן 21.	23: 44 08/12/2019	יהונתן צירניאבסקי	26/11/2019	26		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים (מלל).	09: 15 26/11/2019	רקפת גבאי	26/11/2019	25		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים, (מפה).	09: 12 26/11/2019	רקפת גבאי	26/11/2019	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה.	23: 48 08/12/2019	לואי בשיר	08/12/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		10: 20 11/02/2020	ניסים שיבלי	09/02/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	פרטי	ניסים שיבלי	118977	ח.נ. שיטת ההנדסה בע"מ	נצרת	ואדי אל- חאגי (1)		04-6128500	04-6464596	engmet2000@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין טויוטה קומה 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים שיבלי	118977	ח.נ. שיטת ההנדסה בע"מ	נצרת	ואדי אל- חאגי (1)		04-6128500	04-6464596	engmet2000@gmail.com

(1) כתובת: בנין טויוטה קומה 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קק"ל	ירושלים	(1)		02-9969213		

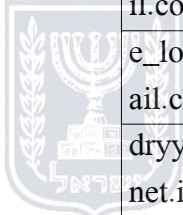
(1) כתובת: המלך ג'ורג' 48 - ירושלים..

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	ניסים שיבלי	118977	שיטת ההנדסה	נצרת	רח 2001		04-6128500		engmet2000@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	יועץ	ארז גוטל			תל אביב- יפו	מנדלי מוכר ספרים		050-3757583		eguttel@gmail.com
תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	לואי בשיר	117160	אל. בי. אס.	נצרת	ואדי אל- חאגי (1)	2000	050-5512458		e_loai@hotmail.com
דר	אגרונום	רקפת גבאי			צור הדסה	שורק	34	054-9107292		dryy@zahav.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יהונתן צ'ירניאבסקי	1763		תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097		yonicher@gmail.com
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com
מודד	מודד	מוסטפא זיד	1432		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605		

(1) כתובת: רחוב 2001, מבנה טויוטה קומה 3 ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
"גג עליון"	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה ביותר, שעליו ייועדו בנייתם חדרי יציאה לגג, מערכות טכניות, מתקנים טכניים, כמו כן השטחים הדרושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
"גג תחתון"	המפלס העליון של תקרת קומה לא מקורה שנוצרת עקב נסיגה ממישור הבניה של הקומה/ות שמעליה
"קומת מסד"	קומה אחת או מספר קומות מעל למרתפי חניה ומתחת ליחידות דיור, הכוללים שימושים למסחר ולצרכי ציבור לרבות מבואות הבניין וחללי השירות הדרושים במפלסים אלה.

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**

התחדשות עירונית במתחם ברל לוקר 13 - בירושלים. במתווה פינוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת הוראות להריסה ופינוי של המבנה הקיים בתחום התכנית (לרבות העצים הקיימים במתחם) וקביעת הוראות לבינוי המוצע והוראות להקמת המבנים החדשים אשר יוקם בגבולות קווי הבניינים המסומנים בתשריט של התכנית הזו.

2.2.3 קביעת מס' יחידות הדיור במתחם התכנית ל- 136 יחד' (בכפוף לגמישות האפשרית במסגרת תכנית זו) וקביעת תמהיל דירות קטנות על פי החלטת ועדה - 20% מהיחידות לפחות יהיו בשטחים בין 50-85 מ"ר .

2.2.4 קביעת הערכים המרביים בתחום התכנית של (בכפוף לגמישויות שתכנית זו מאפשרת)
 (א) מס' הקומות. 10 קומות ו 23 קומות, ממפלס הכניסה הקובעת .
 (ב) קווי הבניין.
 (ג) גובה הבניינים.
 (ד) שטחי הבניה.

2.2.5 קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בשטח התכנית. שימוש מעורב הכולל את השימושים הבאים : מגורים, מסחר ומוסדות ציבור.

2.2.6 קביעת הוראות בדבר הבינוי, הפיתוח, ועיצוב מעטפת הבניין.

2.2.7 קביעת הוראות והנחיות בדבר תחבורה, תנועה וחניה.

2.2.8 קביעת ההוראות להקמת מבנים, גדרות, מדרגות ופיתוח החצר.

2.2.9 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.2.10 קביעת התנאים וההוראות לרישוי הבניה לרבות אלה:

(א) הוצאת היתר בניה.

(ב) מתן היתרים שונים בשטח.

(ג) שלבי הביצוע.

(ד) תנאים למתן טופס 4.

(ה) מתן תעודות גמר והיתר אכלוס.

2.2.11 קביעת פרק זמן למימוש התכנית וקביעת מועד לפקיעת תוקפה ככל ולא תמומש תוך השהות הניתנת במסגרת תכנית זו.

2.2.12 קביעת הוראות בגין שטחים שיחולו עליהם זיקות הנאה להולכי רגל.

2.2.13 קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

2.2.14 קביעת הוראות הפקעה לשטחים מבונים לצרכי ציבור.

2.2.15 קביעת שלביות ביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
מבנה להריסה 2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,488	100
סה"כ	2,488	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,488.05	100
סה"כ	2,488.05	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ייעוד זה מתיר הקמת מבנים בייעוד משולב ל: מגורים, מסחר ומבני ציבור. מוסדות הציבור, והמסחר יותרו הקמתם בקומת המסד בלבד (כהגרתה בתכנית זו) בהתאם לסימון "חזית מסחרית" בתשריט.</p> <p>4.1.1 השימושים המותרים בייעוד מוסדות ציבור יהיו כדלקמן:</p> <p>(א.) מועדוני פעילות לגיל רך. (ב.) תחנת לבריאות המשפחה. (ג.) מועדון נוער ו/או בית כנסת.</p> <p>לא יותרו שימושים ציבוריים אחרים פרט למוזכרים בסעיף 4.1.1 לרבות לא באמצעות הקלה ו/או שימוש חורג או בכל דרך אחרת</p> <p>4.1.2 השימושים המותרים ביעוד מגורים:</p> <p>(א.) דירות מגורים לסוגיהן. (ב.) בחלק משטח דירות המגורים ניתן לקיים פעילות משרדית לעוסקים במקצועות החופשיים, זאת על מנת לאפשר לבעלי הדירות לבצע את עבודתם המשרדית מביתם ובתנאי שהמשרד ישמש את המתגוררים בדירה. ויודגש בזאת כי השימוש המתואר בסעיף זה אינו משנה את ייעוד הדירה ממגורים למשרדים ואינו מהווה סטייה מתכנית. (ג.) שימושים נלווים.</p> <p>4.1.3 השימושים המותרים ביעוד מסחר:</p> <p>(א.) חנויות ומסחר למיניהם. (ב.) תצוגה למכירת סחורה ו/או ומרכלות. (ג.) שטחים המיועדים למכירות ותיווך בין עסקאות. (ד.) בית קפה וממכר מזון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הגישה לבניינים והגישה המוטורית למתחם יהיו מכיוון רחוב יעקב פת. 2. קווי הבניין יהיו כפי שצוינו בתשריט תכנית זו. 3. גובה מבואת הבניין/ים:</p> <p>(א.) בעבור בניין רב קומות (כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה) לובי/מבואת הכניסה יהיה בגובה 4.5 מ' לפחות, ולא יפחת מהנדרש בתקנות. (ב.) בבניין גבוהה (כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה). לובי/ מבואת הכניסה לא יפחת גובהם מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת וסתותת. הבניה באבן נסורה חלקה מסותתת אסורה, יותרו</p>

4.1

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

השימושים בחומרים לחיפוי מעטפת הבניין בחיפויים קשיחים כגון, אבן, זכוכית, מתכת, ו/או שילוב ביניהם, הכל בכפוף להנחיות מהנדס העיר, ובתנאי כי לפחות 50% משטח החזיתות ייבנו ביישום אבן טבעית מרובעת ומסותתת.

*לא תותרנה הקמת דירות במפלס הרחוב וכמו כן לא יותרו הצמדת השטחים במפלס הקרקע של המבנה, להבדיל יותרו שימושי מסחר, כניסות לבני המגורים ושימושים ציבוריים בלבד. מפלסי הכניסה לבניין ולחנויות מהרחוב יתאימו למפלסי המדרכות הסמוכות עם גמישות מזעית בלבד, כל סטייה מהוראות בעניין זה תהווה סטייה ניכרת.

20% מסך יח"ד לפחות בתכנית יהיו דירות קטנות עד 50-80 מ"ר (כולל ממ"ד), חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בתחום קומת הכניסה

מצללות

8. בנוסף לשטחי הבניה המותרים בתכנית זו תותרנה הקמתן של מצללות בשטחים ובמרווחים בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובכפוף לתנאים הבאים:

(א.) תותר הקמת מרפסת במפלס "גג תחתון" ו/או "גג עליון" ובתחום כל מרפסת לא מקורה ובלבד שהמרווח בין המצללה למעקה הגג יהיה 1.20 מ' וגובהה לא יעלה על 3.5 מ'. הכל בהתאם לאישור הוועדה המקומית.

(ב.) לא יותרו מצללות משופעות, היתר הבניה יכילו את פירוט החומרים ופרטי המצללות.

(ג.) מצללות שתתווספנה לאחר היתר בניה ניתן יהיה להקימן בכפוף לאמור לעיל ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. ואישור הוועדה המקומית.

לא יותרו הצבתם של פילירים, גמלי מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות וכי נדרש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.

10. מעבר מערכות שירות שונות כדוגמת: צנרות, כבלים, תעלות, וכיו"ב, ייעשו בתוך מעטפת הבניין. לעניין זה החללים/האזורים הייעודיים להצבת והסתרת מערכות ומזגנים ומסתורי כביסה הינם חלק ממעטפת הבניין.

11. לא יותרו הצבת יחידות עיבוי מיזוג האוויר פרט במקומות שיועדו לכך בהיתר הבניה. מקומות ייעודים אלה כאמור ישולבו כחלק ממעטפת הבניין, ויוצבו מאחורי מסתורים מתאימים.

12. ככל שיוצבו קולטנים לדוודי שמש אלה יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מהמעקה והפתרון התכנוני והעיצובי יהיה בהתאם להיתר הבניה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

13. לא יותרו הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.

14. לא תותרו הקמת מתקני אשפה במפלס המדרכה ברחוב פת. ריכוז ושינוע האשפה ייעשה בשילובה עם רמפת הירידה לחניון.

<p style="text-align: center;">מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.1</p>
<p>15. הוועדה המקומית רשאית לדרוש במסגרת תכנית זו רתום כבלי חשמל של הרכבת הקלה לבניין.</p> <p>16. הבניין רב הקומות בן ה 22 קומות כולל לובי (בגובה כפול) יכיל אמצעי שוט אשפה לפינוי פסולת, נדרש להציב דחסנית בנפח שלא תפחת מ 8 ממ"ק שתפקידה לרכז את האשפה בבניין או לפתרון תברואתי אחר באישור מחלקת תברואה.</p> <p>17. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע או על גג המבנים, לא יותרו הצבתם כלפי הרחוב או כלפי השצ"פ</p> <p>18. לא יותרו הצבת מזגנים על גבי החזית הפונה לרחוב- אלה יתוכננו במקום ייעודי מאחורי מסתור או תתאפשר הצבתם בתחום המרפסת ובלבד שאלה יוסתרו מאחורי אלמנטים מתאימים בתחום המרפסת שפונה לרחוב .</p> <p>20. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון ו/או בגג עליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות של הבריכה בנוסף לקיום התנאים הבאים,</p> <p>(א) גובה פני הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי בתכנית זו.</p> <p>(ב) מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת 1.0 מ' ממעקה הגג,</p> <p>(ג) תותר הקמת מעקה שקוף לבריכה וזאת בכפוף לת"י 1142.</p> <p>21. מסתורי כביסה : כל יחידה חדשה תחויב במסתור כביסה, לא יותרו הצבת מסתורי כביסה לחזית הרחוב,</p> <p>ככל ויווצרו דירות עם אפשרות היחידה לייבוש כביסה הוא לכיוון הרחוב יותר יישום פתרון ייבוש הכביסה בתחום המרפסת ובכפוף לאמצעות הסתרה מתאימה. יותרו כמו כן הצבת מעבי המזגנים של הדירות שפונות לרחוב ואופן הסתרת המעבים ייעשו</p>	
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p style="text-align: center;">מרפסות :</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות יכולות להיות בקירוי חלקי באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, ובלבד שדירוגים אלה יוסתרו מאחורי קורות המשכיות בחזיתות.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. יאסרו המרת השטחים המסומנים למרפסת בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, ייקבע כי כל המפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותרו ניוד שטחי מרפסות לצורך שטחים בשימושים אחרים בבניין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש השטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>8. מעקות המרפסות יהיו עשויות ממתכת ו/או זכוכית או שילוב שניהם. - ויתאימו להוראות ת"י 1142 וימנעו נפילה מגובה.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>



תכנון זמין
הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>שטחים ציבוריים בנויים.</p> <p>שטחים ציבוריים בנויים</p> <p>1. מיקום השטחים הציבוריים וכן החצרות הצמודות אליהם יהיה מחייב על פי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. השטח המבונה לצרכי הציבור יהיה כדלהלן:</p> <p>א. 300 מ"ר שטח בנוי עבור תחנה לבריאות המשפחה.</p> <p>ב. 150 מ"ר שטח בנוי עבור מועדונית פעילות לגיל הרך.</p> <p>ג. 150 מ"ר שטח בנוי עבור מועדון נוער ו/או בית כנסת.</p> <p>3. בעלות העירייה בשטחים הציבוריים תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף</p> <p>4. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לחינוך בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>5. השטחים המיועדים לשטחי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות בהתאם לדין</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט : קו בנין עילי</p> <p>קו בניין העילי המירבי ייקבע ממפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפורט בתשריט . המרווחים המינימאלי מעל לקומת המסד בין הבניינים יהיו 8 מ' לפחות..</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט : קו בנין תחת/ תת קרקעי</p> <p>קו הבנין המירבי התת קרקעי ייקבע ממפלס הכניס הקובעת ויהייה בהתאם למפורט בתשריט. קו בניין תחת/ תת קרקעי ייקבע ממפלס הכניסה הקובעת בבניין, יותרו שינויים בקווי הבניין במרתפי החניה עד לגבולות המגרש ובלבד שלא יהיו גריעה מפתרונות הטיפול במי נגר עילי שהוצעו במסגרת תכנית זו.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. שטחי המרתפים יהיו שטחי שירות בכללם לא יותרו שימושי מגורים , מסחר או מוסדות ציבור בתחום המרתף.</p> <p>2. יובטח איורור נאות לחלל המרתפים לפחות בכמות המנימאליות הנדרשת בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. יובטחו ויינקטו האמצעים למניעת הצפה במרתפים ופתרונות אלה יופיעו ויפורטו במסגרת היתר הבניה.</p> <p>4. תכסית המרתפים תותרנה עד לקוי הבניין התת קרקעיים, בד בבד יוסדר פתרון לחלחול מי התהום והפניית מי הנגר ככל הניתן לשטחים הלא מקורים ו/או לשצ"פ ו/או השהייתם בתחום המגרש וזאת בהתאם לאישור הוועדה המקומית.</p>
ו	<p>חניה</p>

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. החניה תהיה תת-קרקעית כמצוין בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>2. החניה תהיה תת-קרקעית כמצוין בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעלית/ מכפיל מחנה / חניון מיכאני בהתאם לתקן ישראל בלבד.</p> <p>4. הגישה לחניה תהיה מכיוון רחוב פת בלבד.</p> <p>5. חלק מהגג של מרתף החניה יתוכנן באופן שיאפשר השמת קרקע לאדמה גננית בעומקים שלא יפחתו מ 40 סמ'. במקומות אשר תתוכנן נטיעת עצים, עומק האדמה הגננית לא תפחת מ 1 מ' לפחות.</p> <p>6. החניה תהיה מתחת לכניסה הקובעת ופתרון החניה יהיה בתחום המגרש. כחלף לחניה נדרשת תכנון זמין הדפסה 37</p> <p>7. יותרו חניות עוקבות ובלבד שאלה יהיו שייכות לאותה יחידה.</p> <p>8. החניות הייעודיות לבאי השימושים הציבוריים יהיו פתוחים לקהל הרחב.</p>
ז	<p>גגות</p> <p>ככל ויימצא על כל גג מתוך גגות הבניין, ציוד או מערכות המשרתות את כלל הבניין (לא יחידות פרטיות), נדרשת הבטחת הגישה אל מערכות אלה במטרה לאפשר את תחזוקתם. יותרו הצבתם של קולטי שמש למערכות סולאריות בגגות שטוחים ובלבד שיתוכננו כחלק אינטרגלי מתכנית הגג או המעקה. הפתרון העיצובי והתכנוני יהיו בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו .</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. תותר הצבת קולטי שמש לדודים בגגות שטוחים ובלבד שיתוכננו כחלק אינטרגלי מתכנית הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני והאדריכלי יהיה טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>אנטנות</p> <p>יותרו הצבתם של אנטנות ואמצעי קליטת שדר על גג הבניין ובלבד שאלה יתאימו לחזות הבניין .</p>
י	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. עקרונות הפיתוח המפורטים בנספח בינוי יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהא סטייה ניכרת.</p> <p>2. בחזית הדרומית של המגרש יותר מעבר הולכי רגל שיחבר את כביש ברל לוקר עם שביל הולכי הרגל מצד דרום מערב.</p> <p>רוחב השביל יהיה ברוחב 3 מ' לכל הפחות. ויגשר על הפרשי הגבהים הקיימים בין השביל למפלס רחוב ברל לוקר בדומה למתואר בנספח הבינוי. כמו כן תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בתוואי המסומן בתשריט התכנית .</p> <p>2. החזית הצפונית מעבר לקווי הבניין ובגבולות המגרש ייעשה פיתוח גנני שבין השאר מאפשר נטיעת עצים. לעת מתן היתר תבחן הרחבת השביל הקיים מצפון למגרש.</p> <p>3. השטחים הפתוחים בתחום התכנית, בכללם השטחים המסומנים בתשריט בזיקת הנאה, יפותחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הבינוי ויהיו נגישים לציבור. זאת בהתייחס למפלסי הפיתוח אופי הפיתוח ולנטיעת עצים בוגרים. כל סטייה מעקרונות אלו תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>4. פירי/צוהרי האוורור מהחניונים שיוצבו ויהיו במפלס הקרקע יתוכננו באופן שלא יהוו מטרד</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>לציבור.</p> <p>5. תכנית הפיתוח במפלס הקרקע תאושר בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>6. גובה הגדרות לא יעלה על 2.1 מטר ממפלס הקרקע הסמוכה אליו. כל הגדרות וקירות הפיתוח יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין..</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>יא</p> <p>1. תנאי לכל היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>2. טיפול במטרדי רוחות.</p> <p>(א) בשלב היתר הבניה והתכנון המפורט יוטמעו בתכנון האדריכלי אלמנטים/מבניים למניעה של מטרדי רוחות באזורים הבעייתיים שאופיינו בחוות הדעת.</p> <p>(ב) באזורים שעתידים להיות בעלי פוטנציאל רוחות מוגבר, לא יתוכננו ספסלים ופינות ישיבה.</p> <p>(ג) על מנת למנוע מטרדי רוחות יותרו בתכנון המבנה הטמעת אלמנטים מבניים שמטרתם להקטין מטרדי רוחות, האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים/השירות ותותר סטייה מקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. בידוד אקוסטי דירתי נדרש לדירות שפונות אל נתיב הרכבת הקלה (הקו הירוק) ולפי כך יידרש תכנון בבידוד אקוסטי דירתי שיבטיח עמידת הדירות לת"י 1004 חלק 1.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, ניתן יהיה לקבוע מיקומים אחרים ו/או נוספים בתיאום ובאישור מחלקת איכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. - נדרש לצרף לבקשה להיתר חו"ד של יועץ מערכות מיזוג אוויר, שתכנן את החניון.</p> <p>5. תנאי עבור שימושי הסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות</p> <p>7. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>8. תנאי למתן היתר חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה 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> <p>6. יינקטו אמצעים להפחתת מטרדים סביבתיים וזיהום אוויר בהתאם לאישור מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>7. חדר השנאים יוקם במקום מתחת לקרקע בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת היתר הבניה ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>8. צינור הפליטה של גזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקום למטרדי ריח ועשן למשמי המבנה.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתשתיות.</p> <p>2. תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>3. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ותאגיד המים העירוני ויתחברו לרשות הביוב הקיימת.</p> <p>4. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ותאגיד המים העירוני, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.</p> <p>5. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה</p> <p>6. תנאי למתן היתר איכלוס ו/או שימוש הפעלה, יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל. (ראה סעיף 4.1-4, יח, 2).</p>	יב
<p>חשמל</p> <p>1. יוקם בתחום התכנית חדר שנאים תת-קרקעי בעבור שני שנאים בהתאם לדרישת חברת החשמל.</p> <p>2. חדר השנאים יעמד בכל הדרישות של ח"ח בהקשר אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכיו"ב.</p> <p>3. תתאפשר גישה תמידית לעובדי חברת החשמל ורכבי המשא בהתאם.</p> <p>4. בסמוך לתכנית נמצא כבל מתח עליון תת-קרקעי קיים, (ברחוב פת). סוג הכבל המתואר במקום זה רגיש לרעידות, בשלב הכנת היתר הבניה יש לערוך תאום מדוקדק מול מדור מתח עליון של חח"י מחוז י-ם בדבר שיטת החפירה הדיפון והביסוס והעיגון על הימנעות מסיכונים שעלולים להיווצר בעת ביצוע העבודות.</p>	יג

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>5. בתחום התכנית ובמסוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של ח"ח, ככל הנדרש יועתקו תשתיות והמתקנים של חח"י בכל מקרה שנוצר צורך בכך (כתוצאה מפינוי השטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') וזאת עפ"י שיקול הדעת המקצועי של ח"ח. דרישת ההעתקה תיעשה באמצעות הזמנה מתאימה במח' מסחית של חח"י מחוז ירושלים.</p> <p>6. כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור חברת החשמל בהתאם.</p> <p>7. יותרו הנחת כבלי חשמל בשטחים הפתוחים בתוך גבולות התכנית, בדרכים, בשטחי המעברים הציבוריים, ובשטחי חניונים תת - קרקעיים, שיוקצו לכך והכל בתיאום עם חברת החשמל.</p>
יד	<p>שילוט וסימון</p> <p>יותרו הקמתם של שלטים מוארים או כאלה שאינם מוארים ו/או שילוב של שניהם על גבי חזיתות קומת המסד וניתן יהיה להבליט שלטים אלה עד 40 ס"מ מעבר לקו בניין, מיקום השלטים ייקבע בהיתר הבניה ויהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט התש"מ- 1980</p>
טו	<p>בניה ירוקה</p> <p>תכנון הבניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה בת קיימא בתיאום עם עיריית ירושלים, ולפי כך כל בניין חדש שיוקם יעמוד בהוראות תקן 5281 לבניה ירוקה בדירוג C לכל הפחות.</p> <p>בכלל זה יינתן דגש לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יוקצה מקום לאכסון אופניים בתחום הבניין במטרה לעידוד אנשים לשימוש באמצעי תחבורה זה. 2. מערכות החשמל והתאורה בבניין יתוכננו באופן יעיל אנרגטית. 3. מערכות מיזוג האוויר יתוכננו בהתאם להיבטי שימור אנרגטי יעיל.
טז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי המסחר יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובהיקף של עד 300 מ"ר במפלס הקרקע. 2. גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. שטחה של כל חנות לא יעלה על 100 מ"ר ולא יותר שימוש של מעל 6 מטר מאורך החזית לכל חנות. 3. במקומות המסומנים בתשריט "כחזית מסחרית" תחוייב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 4. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה. 5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	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				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות							שרות
(4) 1632	(3) 0	(3) 0	(3) 3	(3) 2	(2) 23	(1) 83.5	136	8812	4313	12543	2488		100	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
								421		300		קומת מסד	100	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
								355	88	311.26		קומת מסד - תחנת האם והילד	100	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
								350	88	300		קומת מסד- מועדון נוער +גיל הרך	100	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה המבנה הדרומי המרבי יהיה 78.5 מ' מעל פני הכניסה הקובעת, מעל גובה זה תותר הקמתן של חרי יציאה לגג ואזור מתקנים טכניים עד לגובה של 5 מ'.

גובה המבנה הצפוני המרבי יהיה 31.5 מ' מעלה הכניסה הקובעת מעל גובה זה תותר הקמת חדר יציאה לגג ואזור מתקנים טכניים עד לגובה 3 מ'.

ב. מספר הקומות המרבי מעל הכניסה הקובעת במבנה הדרומי יהיה 23 ק' ללא חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

- מספר הקומות המרבי מעל הכניסה הקובעת במבנה הצפוני יהיה 10 ק' ללא חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים.
ג. על פי תשריט.
ד. לא יותרו ניווד שטחי מרפסת לשטחי שימוש אחרים בבניין ולא תותר סגירת שטחים אלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה : א.
(2) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה : ב.
(3) ג.
(4) ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח כוללנית, ועיצוב הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>- תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. על תכנית הפיתוח לכלול פיתוח שטח ובכלל זאת השטחים בזיקת הנאה, מפלסים מפורטים, מיקום תשתיות (בקירות פנימיים הניצבים לחזית- לא יותרו מסתורים בחזית), מיקום עצי רחוב ועמודי תאורה בצורה רציפה במדרכות הסמוכות, חיבור למפלס השטחים החומים הצמודים לפרויקט, פירי אוורור וכו'. וכן הגשת תכנית לשטחים המבונים לצרכי חיבור.</p> <p>- תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית מפורטת לשיקום כבישים ומדרכות המשיקים לתכנית לאגף תושביה. יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה. תנאי למתן טופס 4 ביצוע הנ"ל בפועל.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח של המתחם על ידי אגף שפ"ע ובכלל זאת נטיעת עצים בוגרים בחלקה ובמדרכות הסובבות, גינון, מערכת השקיה, סקר עצים וכו'.</p> <p>- אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>- הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>- תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>- אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>- רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי חיבור.</p> <p>- רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. השלמת השטחים המבונים לצורכי חיבור ברמת המעטפת והבטחת רישומם על שם הרשות המקומית.</p> <p>2. רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר זיקות הנאה לציבור בהתאם להוראות סעיף (4.1, יז).</p> <p>3. השלמת ביצוע השטחים הפתוחים</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>העבודה נעשתה והושלמה בהתאם להיתר.</p> <p>קוימו הוראות תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970</p> <p>קוימו תנאי ההיתר</p> <p>פסולת הבניין פונתה מהמגרש לאתר פסולת מורשה</p> <p>לאחר שתנאים אלה יתקיימו, ימסור מהנדס הוועדה לבעל ההיתר תעודת גמר לבניין חתומה, כפי שמופיעה בטופס 5 בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 גמישות לתכנית</p> <p>1. גובה הבניין המירבי יהיה בהתאם למוזכר בטבלה 5 ובנוסף ניתן יהיה לחרוג בגובה עד 1.2 מ' בגובה המבנים וזו לא תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

<p>גמישות לתכנית</p>	<p>6.4</p>
<p>2. יחידות דיור - ניתן להוסיף יחידות דיור עד לכמות מירבית של 143 יחידות דיור בתחום התכנית, ובלבד ללא שינוי בסה"כ השטחים העיקריים בתכנית. (סטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת מתכנית).</p> <p>3. גובה הבינוי המירבי במסגרת תכנית זו מתייחס לגובה מפלס הגג העליון ולא לגובה מעקה הגג, מסתורים נדרשים, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות, וציוד נלווה, וחדר עלייה על הגג.</p> <p>4. ניתן לנייד שטחי שירות בניה תת קרקעיים אל מעל הקרקע</p>	
<p>סטייה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בטבלה מס' 5, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002, (בכפוף לגמישות האפשרית בתכנית זו).</p> <p>2. סגירת מרפסות תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002</p> <p>3. קווי הבניין המפורטיף בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.(פרט לחריגות המוזכרות בתכנית זו).</p> <p>4. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי והמסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת בהתאם בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.6</p>
<p>תיקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח את השלמת השטחים הציבוריים והשטחים בזיקת ההנאה תכנית 4566 ותכנית 1599 ימשיכו לחול על הקרקע ויהיה ניתן להוציא היתר בניה מכוחן כל עוד לא ינתן היתר בניה מכח תכנית זו. ככל שניתן היתרי בניה מכח תכנית זו, התכניות האמורות תתבטלנה ויחולו הוראות תכניות זו במלואה.</p>	
<p>ביוב וניקוז</p>	<p>6.7</p>
<p>1. היטלי ביוב ישולמו על פי חוק.</p> <p>2. מתן זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום החלקה.</p> <p>3. תשלום בגין העתקת קווי ביוב וניקוז בתחום החלקה שהעתקתם נדרשת יישעו ע"ח יזם התכנית.</p> <p>4. נדרש לאשר תכנית לחיבור המבנים המתוכננים לרשתות מים וניזוק עירוניות.</p> <p>5. תשלום כל ההוצאות הכרוכות בחיבור קווי הביוב והניקוז לרשת העירונית.</p> <p>6. החיבורים, כאמור לעיל, יבוצעו בתיאום ובפיקוח חבי' הגיחון בע"מ.</p> <p>7. התכנון, כמו כן הביצוע ייעשו בכפוף להוראות המקצועיות של חבי' הגיחון בע"מ.</p>	
<p>תנועה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. בזמן ביצוע הרחבת הצומת יבוצעו הסדרי תנועה זמניים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו</p>	
<p>אנטנות</p>	<p>6.9</p>
<p>תותר הקמת אנטנות מרכזיות על גגות הבניין ו/או צלחות לוויין, והכל בכפוף לתמא 36 א'.</p>	

<p>חשמל</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תשתיות התאורה בגבולות התכנית יהיו תת קרקעיות, לא תותר הקמת רשתות תאורה עליות.</p> <p>2. לעת מתן היתר לביצוע עבודות פיתוח ועבודות הבניה נדרש לתאם את העבודות עם חברת החשמל.</p> <p>3. לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמודים ותשתיות חשמל עליות בגבולות התכנית.</p> <p>4. כל תחנות השנאים בגבולות התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנה).</p> <p>5. ככל ויהיו תשתיות של חברת החשמל היזם מחויב להזמין בחברת החשמל שירות העתקת תשתיות, לרבות תיאום עם חברת החשמל את הביצוע ולשאת בעלות העבודות ככל שיידרש ע"פ קביעת חב' החשמל.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. כחלק מתנאי למתן היתר בניה אישור התכנית על ידי מורשה נגישות מתו"ס ומחלקת הנגישות העירונית.</p> <p>2. תכנית הסביבה תתאים להוראות ת"י 1918 חלק 3.1.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.12</p>
<p>1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. רשתות התקשורת בגבולות התכנית יהיו תת קרקעיות, לא תותר הקמתן של רשתות תקשורת עליות.</p> <p>3. תכניות התקשורת תתואמנה עם חברת התקשורת וחב' הטל"כ הפועלת במקום ותאושרנה על ידי מהנדס הרשות.</p> <p>4. חדרי התקשורת ימוקמו בתוך הבניין/ים בהתאם להוראות חברות התקשורת.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.13</p>
<p>1. הנחיות לגבי עבודות פיתוח תשתיות טרם מתן היתר לביצוע עבודות פיתוח והתשתיות נדרש לתאם עם חברת החשמל, חברות התקשורת, ועיריית ירושלים, ובכלל זה גם התשתיות התת קרקעיות.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.14</p>
<p>1. בחיץ שבין המבנים לרחובות, יש להותיר בחלק מאורך הקטע רצועה גנטית של 1 מ' לכל הפחות לצורך שתילת עצים מסוגים אשר תואמים את אופן הנטיעה ברצועה המתוארת כאן.</p> <p>2. פיתוח החצר יהיה מונגש בהתאם לחוק "שוויון זכויות לאנשים עם מגבוליות תשנ"ח 1998"</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו סעי' 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנת בנספח העצים.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י יזם התכנית, על פי כל דין, לקבלת חו"ד פקיד היערות וכל זאת בכפוף לסעי' 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר,</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. עצים בוגרים ישומרו או יועתקו עפ"י אישור פקיד העירות. לפי כך אין לבצע את כריתת / העתקת העצים המומלצים אלא לקבלת היתר כריתה כחוק מפקיד היערות העירוני.</p>	



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>3. עץ המוגדר לשימור - אין לבצע עבודות גיזום נוף/ גיזום שורשים - ללא אישור יועץ נוף / אגרונום.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>א. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט. ב. במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק את העבודות, ובעל ההיתר יודיע על כך לרשות העתיקות ויחדלו העבודות עד לקבלת הודעה אחרת מאת רשות העתיקות.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>1. כתנאי למתן היתר הבניה, אישור שירותי הכבאות יובא לאישור רשות הכבאות נספח בטיחות אש להלן: "נספח בטיחות אש" להיתר בניה שמפרט את הסידורים המתאימים לרשות הכבאות. 2. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטוה הצנרת. 3. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 4. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 5. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה. 6. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6 7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל (עד 13 מ') שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות (500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה (עד 29 מ') שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות (1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ') שמניין קומותיו עולה על 8 קומות (2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר. 11. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר. 12. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>עודפי העפר, ישונעו אל אתר מתאים וביאור הרשויות המוסכמות, בעת הבניה/חפירה ניתן יהיה להפעיל מגרסה בתחום התכנית וכל זאת בכפוף לאישור הראשות הסביבתית המוסמכת.</p>	

<p align="center">הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה 2</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>1. המבנים המסומנים בתשריט להריסה עתידים להיהרס. הריסתם וסילוקם יהיה באופן שיבטיח את שלום ובריאות הציבור.</p> <p>2. פסולת הבניין וההריסות יישלחו לאתר מאושר בלבד.</p> <p>3. הגדרות המקיפות את המגרש ייהרסו הקמתם מחדש יתואמו עם מהנדס העיר כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>הבניין / הגדר / המבנה/ המדרגות וכל עצם שנמצא בתחום החלקה מעל או מתחת לפני הקרקע עתיד לההירס לרבות המסומנים בצבע צהוב בתשריט אלה יהרסו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו. וכל זאת בהתאם להיתר הבניה/הריסה שינופק עבור הבניה החדשה במתחם.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>1. פסולת הבניין תפונה ותשונע ותטופל באתרים מאושרים לכך ואליהם בלבד. והכל בכפוף לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) .</p> <p>2. הטיפול ע"י מחזור בפסולת הבניין באתר ו/או מחוץ לו באתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>השטחים המיועדים למוסדות/ בנייני ציבור לפנאי ותרבות יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין, יודגש כי יחסי השטחים שהופקעו לצרכי ציבור יסודרו במסגרת תקנון בית משותף עם יתר השטחים בחלקה.</p>	
<p align="center">רישום זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.22</p>
<p align="center">סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p>	
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט בישות זיקת הנאה למעבר להוכי רגל יירשמו לגביהן זיקות הנאה למעבר לציבור במפלס הקרקע. ובמסגרת הוראה זו תישמר הזכות לציבור למעבר חופשי ורציף בתחום המסומן בתשריט. במסגרת הפיתוח יותר שילוב מדרגות וכבשים ומישורים משופעים לצרכי מעבר לציבור.</p> <p>2. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. השטח האמור יפותח כשטח עם זיקת הנאה לציבור (להולכי רגל), על חשבון מגיש הבקשה להיתר, והכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים וכחלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של תוואי הרכבת הקלה וכחלק בלתי נפרד ממנה.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.23</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבומע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס 4 ראשון בתחום הכנית	ביצוע בפועל של כל השטחים הפתוחים, זיקות ההנאה והרחבת הדרכים בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

הזמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה, אם בתקופה זו לא יוצאו היתרי בניה יפוג תוקף התכנית. הוועדה המחוזית תהא רשאית לתת מתן אורכה נוספת למימוש התכנית וזאת לפי שיקול דעתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37