

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0760256

מתחם מגורים ומסחר, תוספת קומות, שטחי בניה ויח"ד, רמת שרת, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2020

לאשר את התוכנית

10/09/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/12/2019

להפקיד את התכנית

24/06/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה שינוי בבינוי המאושר בתא שטח 02 עפ"י תכנית 13408 לשני בניינים של 17 קומות מגורים מעל קומת מסד מסחרי, 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת למגורים חניה ומחסנים, ושתי קומות נוספות לחניה/מחסנים.
התכנית מציעה בינוי של לפחות 198 יח"ד, תוך יצירת דירות קטנות יותר על מנת להתאימן לזוגות צעירים. בתכנית שטחים עם זיקת הנאה לציבור שישמשו כמעברים לטובת הציבור, אחד משטחים אלה ישמש כמעבר מהכיכר המתוכנן מצפון לפרויקט לבית הספר שנמצא מדרום לפרויקט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים ומסחר, תוספת קומות, שטחי בניה ויח"ד,
רמת שרת, ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0760256 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

5.074 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 בחלק
מתחום התכנית

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

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	217525
קואורדינאטה Y	629426

1.5.2 תיאור מקום

השטח הממוקם בין הרחובות קדושי לוז, משה שרת והרב יוסף חיים שרם. שכונת רמת שרת. ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30193	מוסדר	חלק	101	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
13408	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13408 ממשיכות לחול.	6345	1530	19/12/2011
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



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				אדרי' יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אדרי' יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250	1	19/05/2020	אדרי' יגאל לוי	14: 33 27/05/2020	נספח בינוי - תכניות	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1		05/04/2020	אלון טופציק	13: 48 14/05/2020	חוות דעת סביבתית	לא
חתכים	מנחה	1: 250	1	01/08/2019	אדרי' יגאל לוי	14: 32 27/05/2020	נספח חתכים וחזיתות	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	08/09/2019	אייל קראוס	12: 03 10/06/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/08/2019	ראובן אלסטר	12: 13 29/08/2019		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
	פרטי			פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5372530		eichler.ari@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5372530		eichler.ari@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
	אגרונום	אדיר אלוס	222	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	87	03-9032190		aadir@013.net
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	אלון טופציק		אגוטי איכות סביבה	מטולה	(2)		02-9923659		info@agouti. co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5400430		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: רחוב המלאכה 11, אזור התעשייה הרטוב, מ.א מטה יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הבינוי המאושר עפ"י תכנית 13408 תוך הגדלת מספר יחידות הדיור, הגדלת שטחי הבניה המירביים והגדלת מס' הקומות המירבי, רח' משה שרת, שכונת רמת שרת, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי חדש להקמת שני בנייני מגורים בני 17 קומות מגורים מעל קומת מסד מסחרי, 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת למגורים חניה ומחסנים ו 2 קומות לחניה ומחסנים.
2. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת מספר יחידות הדיור.
4. קביעת שטחי בניה מרביים.
5. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לטובת מעבר לבית הספר הממוקם מדרום לתכנית.
6. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה על שטח גג המגורים לטובת המסחר.
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לרכב.
8. קביעת הוראות תנאים למתן היתר.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
10. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	5,074.84	100
סה"כ	5,074.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	601.49	11.85
מגורים ומסחר	4,473.39	88.15
סה"כ	5,074.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך ותרבות
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בטרם הגשת בקשה להתיר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות בדבר: תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> <p>מפלסים, חזיתות, פתחים חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>2. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תיהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העצוב האדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושירותים נלווים למגורים.</p> <p>ב. מסחר ושירותים נלווים למסחר לרבות מרפאות וקופת חולים.</p> <p>ג. חניה ושטחי שירות.</p> <p>ד. אחסנה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת 2 בנינים בני 17 קומות ע"ג קומת מסד הכוללת מסחר כלפי הכיכר המתוכננת ובנוסף 7 קומות מתחת למפלס ה-0.00 למגורים חניה ומחסנים, ו 2 קומות נוספות לחניה ומחסנים.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת יקבע ל-780.5.</p> <p>3. שטח קומה במגדל (לא כולל קומות המסחר) לא יעלה על 750 מ"ר לא כולל פירים.</p> <p>4. תותר סטייה של כ-1.00 מ' במפלס הכניסה הקובעת מהאמור בסעיף 4.2.2 א (2) לעיל.</p> <p>5. גובה קומה לא יעלה על 3.30 מ', זאת מלבד קומת המסחר וקומה 1- שגובהן לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>6. יח"ד- בכדי לייצר תמהיל מגוון של יח"ד קטנות, לפחות 20% מכלל יח"ד תהיינה קטנות, קרי עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>7. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט קווי בנין נפרדים למגדלים וקווי בנין למסחר ולבינוי מתחת המסחר.</p> <p>8. חזית המסחרית כלפי רחוב משה שרת תהיה המשכית ונגישה למפלס הרחוב עם הכניסות אליו במפלס של המדרכה הסמוכה ללא קירות אטומים לרבות שטח בין מדרכה לרמפת החניון ויכלול לפחות 3 כניסות לחנויות.</p> <p>9. מפלס הכניסה יהיה לשמוש מסחרי כמצויין בצבע סגול בנספח בינוי והינו מחייב.</p> <p>10. תותר תוספת יח"ד מעבר למפורט בטבלה 5, מספר יח"ד לא יפחת מ 198.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. חניית אופניים ואופנועים תהיה לפי תקן החניה הארצי התקף, כל עוד תקן החניה של ירושלים לא יתייחס לחניות אלו.</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>2. תישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניות עבור המסחר בקומות החניה, זיקת ההנאה תשאר פתוחה לכלל הציבור בכל שעות הפתיחה של המסחר.</p> <p>3. תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לחניה, במידה ויידרש לפי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים האמורים בטבלה 5.</p> <p>4. בשטח המיועד למסחר ומגורים יקבעו מקומות חניה נגישה ע"פ התקנות.</p> <p>5. תתקיים משלוש ראות ביציאה מהחניון בהתאם למסומן בנספח התנועה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח זיקת הנאה על שטח גג של המפלס מתחת הכניסה הקובעת יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר ובאישורם.</p> <p>2. המעברים יתוכננו באופן המאפשר גישה ומעבר מרחוב משה שרת לבית הספר הקיים מדרום לשטח התכנית.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שילוב של מתכת וזכוכית בשיעור של עד כ-30% משטח חזיתות המבנים.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה פיתוח בפועל עפ"י עקרונות הפיתוח שבנספח הבינוי.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה, יהא הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה, יהא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה, יהא הכנת מסמך סביבתי להצגת האמצעים למניעה ולצמצום מפגעים ומטרדים סביבתיים מעבודות הבניה לרבות התייחסות מפורטת למוסדות החינוך הסמוכים. המסמך יוכן על פי הנחיות המחלקה ויוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה, יהא הכנת מסמך סביבתי להצגת האמצעים לצמצום המטרדים מהשימושים המסחריים. המסמך יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה, יהא הטמעת אלמנטים של בניה ירוקה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא, הצגת אמצעים להפרדת הפסולת במקור לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה, יהא הגשת נספח אקלימי המציג בדיקת המבנים במודל ממוחשב ייעודי אשר הינו בעל יכולת מוכחת להציג אמצעים מפורטים אדריכליים ואחרים (מיקום מדויק, מידות, חומר, מידת אטימות החומר וכד') למיתון השפעת הרוח. החלטה בקשר לסוג המודל והתאמת יכולתו להצגת הפתרונות הנדרשים תקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. האמצעים למיתון השפעות הרוח לא יחשבו במניין השטחים ולצורך הקמתם תותר חריגה סבירה מקווי בניין. הנספח האקלימי יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה</p>



4.2	מגורים ומסחר
	<p>בעיריית ירושלים והחלטותיה יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בדבר זיקת מעבר להולכי רגל ברצועה בחלקו הדרומי של המגרש על פי המופיע בתשריט.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה, יהא הבטחת גישה לבית הספר לאורך תקופת הבניה והביצוע של הפרויקט בתיאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור השימושים במסחר מאת המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה 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.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה 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>14. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תושי"ה לקיום משולש ראות ביציאה מהחניון ביחס להולכי רגל במדרכה הסמוכה לבינוי ברחוב משה שרת.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת נספח אקוסטי שיבחן את השפעת הרעש מהכביש על השימושים הרגישים בתכנית ויציע אמצעי מיגון בהתאם.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח הגג המסומן בזיקת הנאה וכולל בתוכו את המעליות המובילות למפלס הביה"ס יפותח כולו כהמשך רציף לשצ"פ / כיכר הצפונית וישרת את המסחר בקומת הקרקע רחב המעבר בין מגדלים לא יקטן מ 10 מטר. השטח זה ירוצף ויכלול רהיט רחוב צמחיה ותאורה וימוקמו עליו מעליות / דרגנועים המחברים את מפלס הכיכר עם מפלס הבית הספר. מעליות אלו יהיו בגודל המאפשר כניסת אופנים למעלית.</p> <p>3. זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת בין המגדלים, תשמש למעבר מהכיכר הציבורית לבית הספר הממוקדם מדרום לתכנית.</p> <p>4. פיתוח זיקת ההנאה יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר ובאישורם.</p> <p>5. יקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח הגג של המבנה שמתחת המפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>6. הצורה, הקונטור המיקום והשטח הסופי של זיקות ההנאה בתכנית להולכי רגל תקבע לעת מתן היתר בניה לפי בינוי בפועל ובתאום עם רשות רישוי ויתכן ויהיה שונה מהמופיע בתשריט- בתנאי שכל שטח הגג במקומו הסופי יהווה זיקת למעבר הולכי רגל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(2)				סה"כ שטחי בניה) 24000 (1) 24000 (1					חניון	מגורים ומסחר			
(2)	(2)	(2)	(2)				1900			1900	5074	1	מסחר	מגורים ומסחר			
(2)	(2)	(2)	(2)		(4) 198		29086		(3) 8000	4186) 16900 (3	5074	1	מגורים	מגורים ומסחר		
(2)	(2)	(2)	(2)	9	(7) 18	(6) 67	(4) 198	(5) 60	54986	24000	8000	4186	18800	5074	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומסחר	חניון		
מגורים ומסחר	מסחר	1	
מגורים ומסחר	מגורים	1	2900
מגורים ומסחר	<סך הכל>	1	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לרבות אחסנה מעברים חדרי מדרגות וחדרי מערכות ושטחי שרות נלווים למגורים..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) ניתן לנייד את השטחים העיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ולהפך ובתנאי שתכסית כל מגדל לא תעלה על 750 מ"ר לא כולל פירים..
- (4) לפחות 198 יח"ד.
- (5) לא כולל קומת המסד המסחרית והקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת והחניון..
- (6) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרי מכונות וכו' ולמעט סטיה של 2 מטר בגובה הבנין..
- (7) פלוס קומה טכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>1. יקבע עבור כלל השימושים המסחריים פיר יעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הגבוה ביותר הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. פתחי האווירור המאולץ מהחניון יתואמו מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק במרחב הציבורי.</p> <p>4. מערכות האווירור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון/המחסנים או על גבי הגגות המגדלים הגבוהים או בקומה טכנית ייעודית. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה על גגות המסחר או בחזיתות</p> <p>5. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתר בניה.</p> <p>6. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא במבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>7. לא תותר הצבת תשתיות כגון ארונות מים וחשמל, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, וכי יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.</p> <p>8. תובטח גישה מלאה לבית הספר בזמן העבודות עד אשר יפותחו המעברים הקבועים בתכנית.</p> <p>9. המבנים בתכנית יעמדו בתקן 5281, על בסיס בדיקתה ואישורה של מעבדה מוסמכת ומאושרת לבדיקת התקן ו/או דרישות בניה ירוקה חלופיות אשר ידרשו על ידי עיריית ירושלים ו/או יקבעו במסגרת חוק התכנון והבניה.</p> <p>10. תנאי להפעלת שימושי ההסעדה, 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'.</p>	
<p>6.3</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
<p>השטחים המיועדים 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>6.4</p>	<p>ביוב וניקוז</p>
<p>1. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, מעברים להולכי רגל לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה, יוגשו תכניות לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש. התכנית תציג חיבור ביוב גרביטציוני למבנים החדשים של הפרויקט לקווי הביוב הקיימים ברח' צבי ליבוביץ" או רחוב אחר לפי הצורך. קו זה ייחשב כקו פרטי.</p> <p>3. במידה ויימצאו בתא השטח המתוכנן קווי ביוב/ניקוז קיימים, יהיה צורך בהעתקתם, היזם יישא בכל האחריות לעלויות הכספיות לכך, כולל הכנת תכניות העתקה לקווים אלו ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>4. כל נזק לקווי הביוב ו/או הניקוז העלול להיגרם כתוצאה מעבודות הבניה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית, יתוקנו על חשבון היזם.</p>	



6.4	ביוב וניקוז
	<p>5. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה-0.00 שלהם. כל קבועה מתחת לפני הכביש, תחובר למערכת הביוב בקו סניקה פרטי שיבוצע ויתוחזק ע"י היזם.</p> <p>6. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז ובמימון היזם. תכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר.</p> <p>7. במידה וידרשו דרכי שירות וקירות תומכים לצורך הנחת קווי הביוב ו/או אחזקתם, הדרכים והקירות יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו במסגרת עבודות הפיתוח.</p> <p>8. חיבור המרזבים לניקוז הגגות לרשת הביוב, אסורה.</p>

6.5	ניהול מי נגר
	<p>1. ייותרו לפחות 15%-20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש ו/או להפנות מי נגר לשצ"פ הסמוך.</p> <p>2. כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות טכניים בתיאום עם אדריכל הנוף ויועץ ניקוז.</p>



6.6	סטיה ניכרת
	<p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ובכלל זה מרחק של 10 מטר בין המגדלים והמסחר יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. שטח הקומה במגדלים לא יעלה על 750 מ"ר כלל מרפסות ולא כולל פירים הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף זיקת הנאה כמפורט ב סעיף 4.2.2 ז' תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ה. סטיה מהוראות הסעיף 4.2.2 א' סעיף קטן 8, בגין הוראות הבינוי למסחר תהא סטיה ניכרת.</p>

6.7	פסולת בניין
	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית. באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>



6.8	תשתיות
	<p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>5. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>6. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת.</p>

תשתיות	6.8
<p>בתשתית המים העירונית.</p> <p>7. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>8. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>9. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>	

היטל השבחה	6.9
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה עבור קומת החניון	הגשת בקשה להיתר בנייה עבור קומות החניון. היתר יכלול הסדרת השטח המוצע למבני ציבור למפלס הביה"ס.
2	קבלת היתר בנייה לקומת המסד	הגשת בקשה להיתר בנייה עבור קומת המסד
3	קבלת היתר בנייה לבניין מספר 1	הגשת בקשה להיתר בנייה עבור בניין מספר 1
4	קבלת היתר בנייה לבניין מספר 2	הגשת בקשה להיתר בנייה עבור בניין מספר 2
5	הבניה תבוצע בהניף אחד שלב אחר שלב.	

7.2 מימוש התכנית

משך זמן ביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22