

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0643007

בינוי להקמת מבני ציבור לשימושים שונים, רח' קדיש לוז, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מקודמת ע"י האגף לחינוך חרדי בעיריית ירושלים. מטרת התכנית היא : לשנות את ייעוד המגרש מ - " שטח למוסד " ל- " שטח למבני ציבור". תוך הגדרת השימושים המותרים בשטח לחינוך, דת, קהילה ורווחה בתכנית מבוקשים שינויים בקווי הבניין המאושרים, במס' הקומות ובגובה הבנייה המירבי המאושרים. בתכנית הוראות בדבר עקירה/שימור עצים הקיימים בשטח. התכנית מאפשרת זיקת הנאה למעבר ברכב והולכי רגל בצפון/מזרח המגרש. מקומות החנייה יבוצעו בתחום הדרך הציבורית שממערב למגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בינוי להקמת מבני ציבור לשימושים שונים, רח' קדיש לוז, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0643007 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

3.597 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

לייר

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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
217275	קואורדינאטה X
630350	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב קדיש לוז - בית וגן. צמוד דופן מזרחית לבי"ס בויאר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בית וגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30343	מוסדר	חלק	62	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
24/10/1997	95	4577	תכנית זו מחליפה את תכנית 5117/במ	החלפה	5117/במ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרון אלבויס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון אלבויס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - תוכניות. מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות, גובה בנייה מקס'	11: 01 23/05/2021	אהרון אלבויס	19/05/2021	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 - חזיתות וחתכים. מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות, גובה בנייה מקס'	11: 53 20/05/2020	אהרון אלבויס	20/05/2020	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 3 - נספח עצים	15: 16 23/05/2021	אדיר אלוס	23/05/2021	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 4 - תנועה וחנייה	15: 52 01/09/2020	יוסף שטרן	01/09/2020	1		מנחה	תנועה
לא	קומפילציה	14: 01 03/10/2019	יאיר איזוביצקי	25/09/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון אלבוים		סוננבליק אלבוים - אדריכלים	ירושלים	בית הערבה	22	077-5520308		office@s-e-a.co.il
	מודד	יאיר איזוביצקי	542	יאיר איזובצקי מדידות	ירושלים	בית הדפוס		02-6515661		
	סוקר עצים	אדיר אלוס			חגור	חגור		03-9032190	03-9032190	
	יועץ תחבורה	יוסף שטרן	112234	י.שטרן הנדסה	ירושלים	יד חרוצים		02-6563010		



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

בניין חדש למטרות ציבורית

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1. שינוי ייעוד שטח, משטח למוסד, לשטח מבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת השימושים המותרים בשטח בתכנית למבני חינוך, דת, קהילה ורווחה.
3. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
4. הגדלת מסי הקומות המירבי ל-5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ול-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה בשטח..
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה
8. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב ולהולכי רגל.
9. קביעת שלביות ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	3,598	100
סה"כ	3,598	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,596.85	100
סה"כ	3,596.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני חינוך, דת, קהילה ורווחה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתחום התכנית יוקמו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל, כמפורט בנספחים 1-4.</p> <p>2. נספח הבינוי הינו מנחה, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים ושטחי בנייה מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>4. מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובסעיף 5 להלן.</p> <p>5. היקף הבינוי בשלה ראשון יוגבל ל-5,400 מ"ר שטחים עיקריים לכל היותר</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, עץ, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. תותר הצללה בחצרות גני הילדים/מעונות היום/ בתי הספר, עפ"י הנחיות משרד החינוך/בריאות. שטח ההצללה לא יכלל במניין זכויות הבנייה ויקבע עפ"י ההנחיות של הגורמים הרלוונטים. יודגש בזאת כי התכנון המפורט של הקירוי המוצע ממנו ייבנה, יקבע סופית לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט.</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>4. שטחי החצרות/שטחי החוץ, הנדרשים עבור השימושים השונים שעפ"י 4.1.1 לעיל יתוכננו ויבוצעו, הן בתחום התכנית והן בתחום השטח הפתוח הציבורי שמדרום לתכנית בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספחים 1 ו-2, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב/2002.</p> <p>3. השימושים הקבועים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא תותר התקנת מזגנים ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. היחידות החיצוניות של המזגנים</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>יותקנו על הגג הטכני, עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חיצוני ומיסוך אקוסטי עפ"י הצורך.</p> <p>2. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יהיו מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>3. עקב צפיפות הבינוי ועירוב של מוסדות חינוך וציבור רבים ושונים בשטח מצומצם ועל מנת למנוע מטרדי רעש הדדיים בין המוסדות :</p> <p>3.1. יאסר שימוש ברמקולים ובמגברי קול חיצוניים מחוץ לכותלי המוסדות : בחצר, במרפסות ועוד.</p> <p>3.2. יש להתקין חלונות אקוסטיים במוסד.</p> <p>4. כתנאי להתחלת העבודות יוקם קיר בגובה 4 מ' לאורך כל גבול התכנית, עם בניין המגורים הקיים מדרום לתכנית [חלקה 26 בגוש 30343], בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תתוכנן ותבוצע תאורה בממשק עם השטח שמדרום לתכנית באופן שלא תהיה יותר מ-3 לוקס, באישור ובהנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. בתום העבודות יש לשקם את שטחי העבודה בשטחי המגע עם השטח הפתוח הציבורי שמדרום לתכנית בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תתוכנן הכנסת אוויר צח לחללים התת-קרקעיים.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן, לא יבוצעו בתחום התכנית, אלא בתחום הדרך הציבורית שממזרח לתכנית כמפורט בנספח מס' 4.</p> <p>2. פתרון חניה לאופנים יבוצע בהתאם לתקן החניה הארצי.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>תותר התקנת קולטי שמש על הגג הטכני כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר, או מי מטעמו.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, היקף ומיקום חצרות ומפלסיהן, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות/הצללות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית ופרטי בנייה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר, יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת דוח אקוסטי ותיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה,</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות שירות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים, לעניין מיקום מתקני האשפה ואופן פינוי האשפה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם אגף תושבי"ה לגבי תכנון הסדרי התנועה והחניה הנדרשים לפרוייקט, וקבלת אישורם לני"ל.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים, בין היתר בנושאים הבאים: תכנון דרכי גישה למרחבים המוגנים, תכנון דרך הגישה לכניסה הראשית של השימושים השונים, תכנון כניסה נגישה לבית הכנסת, תכנון מעברים נגישים, הכל כפי שיידרש ע"י מח' הנגישות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים/חדר מיתוג בתכנית ובדבר העתקת תשתיות חשמל קימות במידת הצורך, לתנאים חלופים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 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.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור כי 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. מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>12. תנאי להיתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת הכבאות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p> <p>14. לקראת היתר בנייה לניצול יתרת זכויות הבנייה מעבר ל-5,400 מ"ר, אחרי בניית ביי"ס והגנים - ולא פחות משנה לאחר איכלוס ביי"ס והגנים, תיערך בדיקה תחבורתית לעניין בטיחות ועומסי תנועה במקום, אשר תפורסם לציבור בהליך הדומה להליך הקבוע בסעיף 149 ותתאפשר הגשת התנגדויות בנושא זה טרם מתן היתר לתוספות בינוי במגרש. בהתאם למסקנות הבדיקה והמלצותיה יוחלט על הבינוי והשימושים הנותרים לניצול.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה, ע"י רשות התמרור המוסמכת בעניין, מפרצי ההורדה וההסעה. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה הללו</p>
ח	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>לא תותר כניסה למגרשי הספורט מכיוון רחוב ימימה. תותר יציאת חירום בלבד לכיוון רחוב ימימה</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס איכלוס יהיה ביצוע בפועל של מקומות חנייה ומפרצי העלאה והורדה בתחום הדרך הסטטוטורית מצפון מזרח המהווה את הגישה העיקרית למבנה הציבור.</p>
י	<p>זיקת הנאה</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
בתא שטח מס' 2 תהיה זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל למתחם בית ספר בויאר	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>יא</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, עפ"י כל דין, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במח' גננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים, בתיאום ובפיקוח אגרונום ואגף שפור פני העיר.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף 1 להלן/לעיל.</p> <p>5. ביצוע השתילה החלופית המוצעת וחיבור העצים למערכת השקיה תהווה תנאי לתעודת גמר.</p> <p>6. ישמרו עצים בוגרים קיימים ככל הניתן בדופן הדרומית הפונה אל מגרש המגורים. ינטעו עצים בוגרים חדשים בדופן זו.</p> <p>7. תוצע נטיעת עצים בוגרים גם בדופן המזרחית של מגרש הספורט הפונה לכיוון הכביש והמגורים, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	6 (1)	22.75	208.5	335	1408.4	1054.9	4702.3	3597	1	מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל חדר עליית מדרגות לגג.

(2) עפ"י המסומן בתשריט ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. השטח שבתכנית שבנדון מצוי בתחום אתר עתיקות שפרטיו מפורטים להלן: 27053/0 "ירושלים, קרית היובל" י"פ : 4923 עמ" 4941 מיום : 26/09/2000 ; 2707/0 "ירושלים, קרית היובל" י"פ : 1091 עמ" 1461 מיום : 18/05/1964 ; 27054/0 "ירושלים, קרית היובל" י"פ : 4923 עמ" 4941 מיום : 26/09/2000, והינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. חדר השנאים/מיתוג יבנה בהתאם לכל הדרישות של חברת החשמל לגבי אוורור, פתחי הכנסת הציוד, דרכי גישה וכדו'</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל / 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש</p>	<p>6.5</p>



6.6 פסולת בניין	6.6
<p>באחריות מבקש הבקשה להיתר, לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
6.7 תשתיות	6.7
<p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול תא השטח 1, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול, תא השטח, לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בנייה בשלבים	<p>בשלב ראשון יבנו בי"ס וגנים. לאחר בדיקה תחבורתית בהתאם לסעיף 4.1 ז'.</p> <p>14 תותר יתרת הבנייה המותרת בתכנית זו</p>



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 15 שנה

