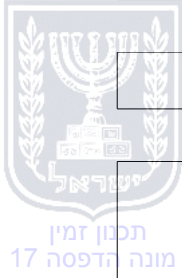


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0694273

שימור מבנה היסטורי ותוספת בניה במגרש ברחוב הבנאי 18



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 :

16/03/2022

לאשר את התוכנית

07/07/2022

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

במגרש שברח' הבנאי 18 בשכונת בית הכרם קיימים שני מבנים : מבנה ראשון הוא בית בן קומה אחת מעל מרתף וגג רעפים, שנבנה ככל הנראה בשנות ה-30 של המאה הקודמת, והורחב בשנות ה-60 על ידי בעליו דאז, הוריהם של מגישי התכנית. מבנה זה נמצא בצדה המערבי של החלקה, ופונה לרחוב הבנאי. מבנה שני הוא מבנה שנבנה בשנות ה-90 ולו 3 קומות מעל מרתף על ידי שניים ממגישי התכנית. מבנה זה נמצא בצדה המזרחי של החלקה, ונצפה חלקית מרח' הבנאי.

מטרות התכנית הינן שימור החלק המקורי של המבנה הישן הקיים בקדמת החלקה ותכנון בניין חדש במקום המבנה אחר, בו יהיו 9 יח"ד ב-5 קומות (4 מעל כניסה קובעת) וקומת חניה תת"ק.

התכנית מוגשת על ידי בעלי המגרש.

רקע תכנוני :

היתרים :

בשנת 1960 הוצא היתר לתוספת למבנה קיים בן קומה אחת , ההיתר כלל תוספת למבנה תוך הריסת החזית האחורית ותוספת חצי קומה נמוכה מתחת לתוספת המוצעת (שימוש בשיפוע המגרש).
בשנת 1990 הוצא היתר לתוספת בית פרטי בן 154 מ"ר בחלקו האחורי של המגרש

תב"עות :

ב 23.11.1961 אושרה תכנית מס' 911 : הפיכת השכונה ממגורים 1 (לפי מתאר ירושלים) למגורים 5.
ב 29.08.1963 אושרה תכנית מס' 1039 : להרחבות כבישים בשכונה כולל הפקעה בחלקה שבנידון.
ב 15.07.2016 הופקדה תכנית מס' 16000 : תוכנית מתאר לשכונת בית הכרם, סומן יעוד הקרקע כמגורים והמבנה הקדמי סומן לשימור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שימור מבנה היסטורי ותוספת בניה במגרש ברחוב הבנאי

18

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0694273

מספר התכנית

0.931 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218298
קואורדינאטה Y	631475

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הדרומי של שכונת בית הכרם ההיסטורית.

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	הבנאי	18	

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30154	מוסדר	חלק	13	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	החלפה	62
23/11/1961		4	890	תכנית זו מחליפה את תכנית 911 בתחומה.	החלפה	911
29/08/1963			1031	תכנית זו מחליפה את תכנית 1039 בתחומה.	החלפה	1039
25/12/1994		1063	4269	תכנית זו מחליפה את תכנית 911/א בתחומה.	החלפה	911/א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5116/ב, הוראות תכנית 5116/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166/ב



תכנון זמין
הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא סולר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא סולר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חלק 1	20: 14 07/01/2021	גיורא סולר	29/12/2020			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	חלק 2	20: 16 07/01/2021	גיורא סולר	29/12/2020			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח בינוי- מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין, שימור והריסה.	18: 31 27/06/2022	גיורא סולר	27/06/2022	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא		10: 15 11/04/2021	יורי בורוכוב	08/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	14: 40 05/08/2019	ראובן אלסטר	05/08/2019	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

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	נועם זיו			תל אביב- יפו	לכיש	1			noam2ziv@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
בעלים		הילה בורל			נטף	(1)	53			boralhill@gmail.com
בעלים		ימינה ברניס			ירושלים	בר כוכבא	93			yeminabarneis@gmail.com
בעלים		אמתי זיו			רמת גן	חיים בר-לב (2)	19			Amitai.Ziv@sheba.health.gov.il
בעלים		מרגלית זיו			רמת גן	(2)	19			argalit.ziv@gmail.com
בעלים		נועם זיו			תל אביב- יפו	לכיש	1			noam2ziv@gmail.com

(1) כתובת: רחוב יתלה מס' 53, מיקוד: 90804.

(2) כתובת: דירה 110.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא סולר		סולר אדריכלים	ירושלים	סוקולוב	17	0773212315		giorasolar2@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרפיה מדידות והנדסה ב	ירושלים	כנפי נשרים		02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס כבישים	מהנדס	יורי בורוכוב	81245		ירושלים	הולצברג שמחה	8	02-5834087		yuri_b@bridge-eng.com



משרד תכנון ומתן
מנהל הדפסה 17



משרד תכנון ומתן
מנהל הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שימור מבנה היסטורי ותוספת מבנה במגרש, עבור 9 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- 2.2.2 קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע
- 2.2.3 קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
- 2.2.4 קביעת קווי בניין
- 2.2.5 קביעת מס' יח"ל - 9 יח"ד.
- 2.2.6 קביעת מס' קומות ל-4 קומות
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין גדר/מדרגות/מבנה/ להריסה .
- 2.2.10 קביעת הוראות לשימור.
- 2.2.11 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים
- 2.2.12 קביעת תכסית בינוי.
- 2.2.13 קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.14 קביעת הוראות לפיתוח שטח.
- 2.2.15 קביעת הוראות להוצאת היתר בניה והיתר אכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים ב'	1
		לשימור	מגורים ב'	1
		מבנה להריסה	מגורים ב'	1
		מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	2
		מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	1
		קו בנין עילי	מגורים ב'	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	55.07	5.85
מגורים 5	886.98	94.15
סה"כ	942.05	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55.07	5.85
מגורים ב'	886.98	94.15
סה"כ	942.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בנין לשימור</p> <p>א. בנין לשימור</p> <p>הבניין המסומן לשימור בתשריט הינו לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסת הבניין המסומן לשימור מעבר למסומן בנספח הבינוי. 2. לא תותר העתקת בניין או חלקי בניין המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש. 3. האלמנטים המסומנים בוורוד בנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם . 4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין ויוסרו כל מתקנים או מערכות מחזית הבניין כל תשתית חדשה תהיה בתוך הקירות או תת-קרקעית. 5. חפירת מרתפי החניה תתבצע לאחר ביצוע סקר הנדסי ע"י מהנדס בעל הכשרה מתאימה שיקבע את אופן החפירה ונהליה בהתאם לסקר זה ולבדיקות קרקע . 6. עבודת החפירה תתבצע בליווי מהנדס בעל הכשרה מתאימה כאמור. 7. גג הרעפים של המבנה לשימור יבנה בהתאם לגג הרעפים ההיסטורי וממצאי תיק התיעוד המלא. צורת הגג , פרטי המזחלות והמרזבים , סוג הרעפים וכד' יותאמו כאמור לממצאי תיק התיעוד. (פרט מחייב יהיה חלק מנספח הבינוי בתכנית) לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של הבניין המסומן לשימור לרבות בכל הנוגע לחומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סורגים וכו'. בהתאם לכך, לא תותר אטימת פתחים מקוריים. 8. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בתיאום ובאישור מחלקת השימור בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מהנדס העיר. 9. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום גמר הטיח, פרטי הבנין ופרטי הגג עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 10. חיזוק מעטפת הבניין לשימור לטובת תוספות הבניה מכוח תוכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני וכן לא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן. 11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור לתיק התיעוד ולתכנית חפירת מרתף החניה. 12. פירוק אלמנטים מאוחרים או תשתיות על גבי המבנה יעשה באמצעות פירוק זהיר וידיני בלבד. 13. לא יותר דיקוק קירות היסטוריים. 14. קירות הפנים של המבנה ההיסטורי ישומרו ככל הניתן גם בבניה החדשה. 15. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל. <p>ב. המבנה הנוסף הקיים בחלקה</p>

4.1

מגורים ב'

1. תותר תוספת בניה לבניין הקיים שאינו מסומן לשימור, לפי המפורט בהוראות תוכנית זו ובדומה לנספח הבינוי המנחה.

שיפוץ מעטפת הבניין:

חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס או מי מטעמו העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור יהיו על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.

ב

אדריכלות

מרפסות

1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.

2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללת ואחדיה לבנין.

3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.

4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

ג

תקשורת

1- בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בשטח כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

2- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

3- כמו כן, אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

4- האמור בסעיף זה יהא תנאי לתעודת גמר להקמת בניינים בשטח לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ד

חניה

החניה תהיה על פי התקן החל לעת מתן היתר הבניה.
יותר שימוש בפתרונות חניה מכניים (בתת הקרקע) בשטח החניון ולשם כך תותר התאמת מפלס

4.1	מגורים ב'
	<p>החניון בכדי לאפשר שימוש זה. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה. מיקום מעלית הרכב הינו מחייב כל סטייה ממיקום זה תחייב אישור של מחלקת תושייה בעיריית ירושלים ותחייב פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 ובנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002. 3. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה מהן תחשב כסטיה ניכרת. 4. הוראות השימור עפ"י סעיפים 4.1.2.4 א הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 5. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור וכל סטיה ממנו תהיה סטיה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה החדשה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 56(א)(2) לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו - 2016 .</p>
ט	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. גובה גדר בנויה חדשה לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. 2. גדר בחזית לשימור (חזית רחוב הבנאי)-תותר הקמת גדר נמוכה בנויה עד לגובה 1.1 מ' ומעליה גדר מתכת קלה דרכה ניתן לראות את חזית המבנה ההיסטורי. מפלסי פיתוח:</p> <p>1. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב/המגרשים המיצרניים. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה. 2. מפלסי פיתוח השטח מסביב למבנה ההיסטורי ובכל שטח הגינון בחזית לרחוב הבנאי, ישאר בגובה הקרקע הטבעית הקיימת .</p>

4.1	מגורים ב'
י	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט .</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות</p> <p>4. ניתן יהיה לצמצם את קו הבניין בחלק המרכזי של הצד הדרומי של התכנית, עד לקו בניין של ארבעה מטרים, וזאת בכפוף להליך הדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק. בהתאם לתחום הגמישות המצויין בנספח הבינוי.</p> <p>5. תותר גמישות מזערית בקווי הבניין לצורך חיזוקים הנדסיים בלבד ובכפוף לאישור מהנדס העיר</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גגות הבנין.</p> <p>2. קולטים לדודי שמש יוצבו במישור הרעפים של הבניין החדש, דודי השמש ימוקמו בתוך חלל הגג .</p> <p>3. לא תותר הצבת קולטי שמש ו/או מתקנים אחרים על גג הבניין לשימור</p>
יב	<p>גגות</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יד	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>4. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

<p>מגורים ב'</p>	<p>4.1</p>
<p>ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.</p>	
<p>ניהול מי נגר יוותרו לפחות 50 % שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הלא מבונה, כדי לאפשר חדירת מי-נגר עילי וחלחולם לתוך תת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון אדמה, חצץ, חלוקים וכו'.</p>	<p>טו</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים סימון מהתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח השטח המסומן בתכנית כדרך קיימת יועבר לבעלות עיריית ירושלים. הוראות בינוי. א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. ג. הגדר תהרס בשלב פיתוח תוואי הדרך המאושרת.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	4	12.39 (2)	9	40.7	130 (1)	458	37	157.84	957.06	886.98	מגורים	מגורים ב'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על קרקעי, בהתאם לנספח הבינוי..
- (2) גובה תקרה אחרונה, מעל למפלס זה יורשו מעקה גג תקני, פיר המעלית וחדר מדרגות לגג כמופיע בנספח הבינוי..
- (3) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורים.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר אלמנטים כגון אלה הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
3. הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
4. 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 התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
6. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
7. ביצוע תכנית לצרכי רישום לשם הפקעת זכות הדרך.
8. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
9. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
10. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
11. תנאי לתחילת עבודות יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות הנחיות לעניין צמצום מטרדי בניה בשלב מימוש התכנית, וכן תיאום עם אגף תושבי"ה לשם הבטחת מעבר חופשי ברחוב החוצב במהלך עבודות הבנייה.

6.3

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

6.4**הפקעות לצרכי ציבור
סימון בתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח**

תא שטח 2 יופקע ע"פ עיריית ירושלים, על הבעלים לבצע תכנית לצרכי רישום המעבירה את השטח לידי העירייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17