

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0870865

התחדשות עירונית- טשרניחובסקי 32

ירושלים

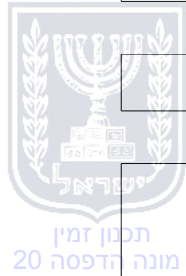
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/11/2022

לאשר את התוכנית

24/11/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2022

להפקיד את התכנית

28/08/2022

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 101-0870865 להתחדשות עירונית ממוקמת במרכז של שכונת רסקו, על רחוב טשרניחובסקי (מזרחי). התכנית גובלת מדרום, ממערב ומצפון בבתים שכנים (ללא רחוב מפריד) וממזרח ברחוב טשרניחובסקי. בחלקה מצרנית מערבית מוצא בימים אלה היתר לתמ"א 38. התכנית מציעה בניית מבנה חדש בבנייה רוויה על מגרש בייעוד מגורים, שטח לצרכי ציבור והפקעה לדרך.

רקע סטטוטורי:

בתחום התכנית חלה תכנית 62 המייעדת את שטח המגרש לאזור מגורים 1. מדיניות רסקו מתווה באזור זה מבנים עד 7 קומות.

מצב קיים:

בתחום התכנית קיים מבנה בן 2 קומות, משנות ה'60-70, המוצע להריסה בתכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-0870865
-------------	-------------

שטח התכנית	0.998 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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

קואורדינאטה X 219600

קואורדינאטה Y 630475

1.5.2 תיאור מקום

רחוב טשרניחובסקי 32, בשכונת רסקו.

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	טשרניחובסקי	32	

שכונה גבעת הורדים- רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30121	מוסדר	חלק	17	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1165	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1165 בשטח התכנית בלבד. כל יתר הוראות תכנית 1165 מחוץ לגבולות התכנית ממשיכות לחול.	1180	1843		13/05/1965
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 62 לרבות הוראות התכנית וכל מסמכיה.	687	1586		16/07/1959
1165 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1165 בשטח התכנית בלבד. כל יתר הוראות תכנית 1165 מחוץ לגבולות התכנית ממשיכות לחול.	1686	651		31/12/1970



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				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות בינוי	רקע		1	09/08/2020	אדיר אלווס	07: 59 19/08/2020	סקר עצים- מסמך כתוב	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות בינוי	מנחה	1: 250	1	27/06/2022	בועז ביטמן	14: 08 07/07/2022	נספח בינוי מחייב לכניין גובה בניין, מס' מקומות, מיקום שטח ציבורי.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות בינוי	מנחה	1: 250	1	09/08/2020	אדיר אלווס	07: 59 19/08/2020	סקר עצים ע"ג תכנון מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות בינוי	מנחה	1: 250	1	09/08/2020	אדיר אלווס	08: 00 19/08/2020	סקר עצים-ע"ג מדידה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	07/07/2022	משה אלבוחר	14: 09 07/07/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/06/2022	מאיר לוי	15: 57 20/06/2022	מצב מאושר	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	חגי גלקופ		לביא בטשרניחובסקי 32 בע"מ	ירושלים	טשרניחוב סקי	32	02-5863850		haggai@gal nach.co.il
עורך דין	פרטי	איתמר שלום רואי	19171		ירושלים	ביל"ו	13	050-3885970		eyezion1 @gmail.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יפי דויטש		לביא בטשרניחובסקי 32 בע"מ	ירושלים	פרישמן דוד	6	02-5863850		yaffi@lavi- nadlan.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	בועז ביטמן	38570	ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman -bentzur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן (1)	24	02-6795581		Office@albo- cher-eng.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190		office@adir- nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר לוי	586	מאיר לוי	ירושלים	שד לוי אשכול	60 ב	02-5816818		medmlv@gm- ail.com

(1) כתובת: תלפיות.

(2) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הריסת מבנה קיים, ובניית מבנה חדש בן 7 קומות מעל מפלס רחוב טשרניחובסקי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 למגורים ד'.
2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
3. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים.
3. קביעת קווי הבניין המירביים.
5. קביעת הוראות בינוי, לרבות תוספת יח"ד ותוספת שטחי בניה.
6. קביעת הנחיות לקבלת היתר בניה.
7. קביעת הוראות בינוי לצורכי ציבור.
8. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
9. קביעת בינוי בגובה 7 קומות מעל מפלס טשרניחובסקי.
10. קביעת מספר יח"ד.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
12. הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



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 ד'	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2
דרך מאושרת	1	להריסה	מגורים ד'	2
		קו בנין עילי	מגורים ד'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	849.42	85.38
דרך מאושרת	145.47	14.62
סה"כ	994.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150.11	15.03
מגורים ד'	848.65	84.97
סה"כ	998.76	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, מחסנים, שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים. בקומת הקרקע יותרו שטחים לצורכי ציבור על רחוב תשריחובסקי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחים ע"פ המסומן בטבלה 5. תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז, במסגרת כוללנית ואחידה לבנין ובהתאם למסומן בטבלה 5. 2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמת זכוכית, ברזל, בטון, אלומיניום ועץ. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, (שילוט), התש"מ-1980. 4. תותר בניית מרפסות עד קו בניין עילי. 5. 20% מסך כל יחידות הדיור החדשות יהיו בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר עיקרי וממ"ד. 6. גגות-תותר הצבת קולטים לדודי שמש על גג הבניין כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. תיאום תכנון של הפתרון טעון אישור מהנדס העיר. 7. יתוכנן מתקן אשפה לעגלות 1000 ליטר (לכל 6 יח"ד עגלה 1).
ב	חניה 1. תקן החניה יהא התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. 2. ניתן להתקין מעליות/מכפיל חניה.
ג	הוראות פיתוח 1. תותר הצבת פילרים, צוברי גז ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח סביבת הבניין. 2. מפלס הכניסה למבנה יהיה בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה, תותר גמישות של 50 ס"מ. לא יותר גידור כלפי רחוב תשריחובסקי וכן סגירות חורף לאורך המדרכה. 3. גובה גדרות הפונות לחלקות המצרניות לא יעלו על 3-4 שורות אבן ומעליהן גינן. 4. גובה גג החניון יאפשר נטיעת 3 עצים לפחות מעליו. ככל שידרש יונמך מפלס החניון באופן מלא או נקודתי על מנת לאפשר נטיעות עצים אלו. 5. התחום בין קו הבניין הקדמי ובין קו המגרש יהווה הרחבה של הדרך ויפותח כחלק בלתי נפרד מהמדרכה לאורך המגרש.
ד	הפקעות לצרכי ציבור שטחי ציבור :

4.1

מגורים ד'

1. מיקום ההפרשה הציבורית המבונה יסומן בנספח הבינוי בצבע חום, הפונה לחזית רחוב טשרניחובסקי.
2. השטח המסומן בצבע חום בקומת הקרקע ובקומה 1- יהיה בהיקף שלא יפחת מ-150 מ"ר עבור קהילה ורווחה כגון: בית קפה קהילתי, מרכז פעילות שכונתי (הכוללת מבואה 9.5 מ"ר ומחסן 11.6 מ"ר).
3. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.
4. שטחי הציבור בתחום התכנית ירשמו לבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן וימסרו עד רמת הגמר.
5. החלל המרכזי יכלול מטבחון ותא שירותים לפי שביעות רצון אגף מבני ציבור.
6. שטח זה יתוכנן ויאושר ע"י מחלקת מבני ציבור ויתואם לשביעת רצונם.
7. יש לבצע תאום מול מחלקת נכסים.

ה

סטיה ניכרת

קווי הבניין, גובה הבינוי ומספר הקומות הרשומים בטבלה 5 ובתשריט, יהיו מחייבים וכל סטייה מהכתוב בטבלה 5 יחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.

ו

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

1. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור מגורים ד' בעת הליך להוצאת היתר בניה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
3. יוצע פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום המגרש, המובילה ממדרכה או שביל נגיש אל הכניסה הראשית לבניין.
4. פיר המעלית לא יקטן מ 160/190 ס"מ, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, התש"ל-1970, חלק ח 1 פרק ב'.
5. תוצע מדרכה נגישה ופנויה למעבר ברוחב 1.3 מ' נטו, בתיאום מחלקת צוות אדירכל ראשי.

ז

קווי בנין

קווי בנין:

1. קווי בנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.
2. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי בניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
3. יותר קו עילי למרפסות בלבד כמסומן בתשריט. ותותר בניית מרפסות בלבד עד קו זה.

מרפסות:

1. שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
2. תותר בניית מרפסות, כולל זו מעל זו או בהסטה הצידה עבור מרפסות סוכה, זיזיות או שקועות בנפח המבנה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.
3. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.
4. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת

4.1

מגורים ד'

לסגירה, לא יותר שימוש בשטחים אלו לשם כך.

ח

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. הבניין יבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

דרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.

4.2.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט.
2. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תושי"ה בעיריית ירושלים.
3. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של המגרשים בתכנון המפורט, יעשה לאחר השלמת תכנון גבהי המבנים ע"י אדריכל ואישור הגבהים ע"י מהנדס הועדה המקומית.
4. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	5	7	(2) 22	34	85	(1) 350	6395	2725	550	665	2308	849.42	2	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)							160				160		2	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
204 (4)	(3)	2	מגורים ד'	מגורים ד'
	(3)	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

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 המירביים 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 ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל הקרקע בלבד וללא תוספת 6 מ"ר למרפסות.
- (2) מעל גובה זה יותר חדר מדרגות, חדר מכוונות, מעלית ומעקה תקני..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטחימרפסות נוספים (6 מ"ר) שאינם נכללים בזכויות הבניה לכל יח"ד בהתאם למסמך מתאריך 21.06.21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	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.
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	א. תכניות הביוב והניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות מקומית. ב. סידורים לפינוי אשפה יתוכננו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או נציג הרשות לעניין זה.
6.3	ניהול מי נגר
	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
6.5	תנאים בהליך הרישוי
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה להגנת הסביבה. 5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר. 6. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר במקרה הצורך יוגשו מסמכים נוספים בהתאם לנדרש. 7. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים. 8. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו, ואישור ע"י מחלקת כבאות. 9. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפני אישור תכניות הבינוי ו/או הפיתוח.



6.5	תנאים בהליך הרישוי
	10. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת וטיפול אדריכלי נאות בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 11. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה (בהתאם לתקנה 27) בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתום בנין המגורים לצרכי ציבור, והדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומת קרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. 12. בשלב הוצאת היתר בניה יינתן מענה בתחום המגרש ככל שיתאפשר וההשלמה תהיה בקרן חניה או בפתרון אחר שיתאפשר באותה העת.

6.6	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

6.8	הנחיות מיוחדות
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. יותר מתן פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק ועל פי כללי עיריית ירושלים.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותרבניה בשלבים

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

