

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0794214

התחדשות עירונית טשרניחובסקי 51 53

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 :

20/09/2023

לאשר את התוכנית

21/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005031948/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית 101-0794214 למתחם התחדשות עירונית ממוקמת במרכזה של שכונת רסקו, על רחוב טשרניחובסקי (מערבי/שקט).

התכנית גובלת מדרום במתחם מבוא בנין, מצפון ברחוב טשרניחובסקי, ממערב וממזרח בבתים שכנים (ללא רחוב מפריד). בחלקה מצרנית מערבית מוצע בימים אלה היתר לתמ"א 38. התכנית מציעה בניית שני מבנים חדשים בבנייה רוויה על מגרש בייעוד מגורים, מסחר ומבנה לצורכי ציבור. מוצע שביל ציבורי הממוקם בחלקה הצפון מזרחי של התכנית. על הדופן הפונה לטשרניחובסקי, מוצעת חזית מסחרית רחבה בקומת הקרקע, והפקעה לדרך.

רקע סטטוטורי:

בתחום התכנית חלות תכנית 4464 ו-62. תכנית מתאר 62 מייעדת את שטח המגרשים לאזור מגורים 1 מיוחד, תכנון זמין, דרך, ושטח ציבורי פתוח. תכנית 4464 מייעדת את מגרש טשרניחובסקי 53 לאזור מגורים מיוחד. מגרש בייעוד מיוחד (ללא מוצא וללא שימוש) מפריד בין מגרש טשרניחובסקי 53 למגרש שכן. מדיניות רסקו מתווה באזור זה מבנים עד 10 קומות.

מצב קיים:

בתחום התכנית קיימים 2 מבנים משנות ה-60-70, המוצעים להריסה במתווה פינוי בינוי ובו 37 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
התחדשות עירונית טשרניחובסקי 51 53	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219496
	קואורדינאטה Y	630183

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	טשרניחובסקי	51	
ירושלים	טשרניחובסקי	53	

שכונה גבעת הורדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30185	מוסדר	חלק	31, 49-50, 133	

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

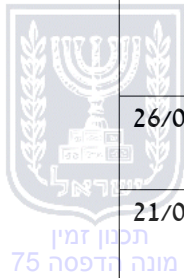
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 75תכנון זמין
מונה הדפסה 75תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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
26/05/1994		3527	4218	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4464 בתחומה.	החלפה	<u>4464</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 5166 / ב בתחומה.	כפיפות	<u>5166</u> / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	<u>62</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 20 23/01/2024	בועז ביטמן	14/01/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	טבלת הקצאה ואיזון	11: 08 12/03/2024	גיל יזרעאלי	03/03/2024	54		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	תקן 21	10: 15 24/11/2022	גיל יזרעאלי	30/10/2022	54		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים- רשימת עצים	14: 27 12/06/2022	אדיר אלוס	02/06/2022	23		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים ע"ג מדידה	14: 25 12/06/2022	אדיר אלוס	02/06/2022	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים ע"ג תכנון מוצע	14: 27 12/06/2022	אדיר אלוס	02/06/2022	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	10: 08 10/01/2024	משה אל בוחר	04/01/2004	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 49 08/11/2022	יורם אלישיב	25/04/2022	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	חגי גלקופ		לביא בטשרניחובסקי בע"מ	ירושלים	טשרניחוב סקי	51	02-5863850		haggai@gal nach.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן	38570	ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman -bentzur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	משה אל בוחר		משה אלבוחר הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן (1)	24	02-6795581		Office@albo cher-eng.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס	000	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי	חגור	חגור (2)		052-2333555	03-9032190	aadiroffice@ gmail.com
מודד	יועץ	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@beze qint.net
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי שמאות מקרקעין יעוץ והשקעות בע"מ	טל שחר	נחל שורק	83	08-9411002		gill@izraelly. com

(1) כתובת : תלפיות.

(2) כתובת : מושב חגור ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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**

במסגרת התחדשות עירונית ברחוב טשרניחובסקי 51-53, הקמת שני מבני מגורים חדשים ושטח ציבורי בנוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים 1 ואזור מגורים מיוחד למגורים ד' עם חזית מסחרית.
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 10 קומות
5. קביעת מספר 106 יח"ד'.
6. קביעת קווי בניין
7. קביעת תכסית בינוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח שטח.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתר איכלוס.
12. קביעת הוראות לעצים בוגרים.
13. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
14. קביעת שלביות פיתוח.
15. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 75תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
שביל	3
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מוצעת	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	92	3
מגורים מיוחד	1,073	35.03
מגורים 1	1,701	55.53
שטח ציבורי פתוח	197	6.43
סה"כ	3,063	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	217.17	7.09
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,730.3	89.14
שביל	115.54	3.77
סה"כ	3,063.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	1. דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל. 2. פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל, מתקני אשפה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
4.1.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט. 2. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תושי"ה בעיריית ירושלים. 3. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 4. תותר הצבת מתקן לאשפה טמונה בשטח הדרך המופקעת לשימוש תא שטח 1 (מבנה A+B), כל עוד ישמר מעבר חופשי להולכי רגל, ובתיאום עם מחלקת תברואה.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	1. דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל. 2. קירות תמך, גננות, אמצעי ניקוז, פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי, מבני שירות לתחזוקה ומתקנים הנדסיים, וכן קווי תשתיות עירוניים תת קרקעיים, מתקני אשפה.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. תותר העברת מערכות עירוניות בתת הקרקע. 2. ישמר מעבר להולכי רגל המאפשר חיבור מרחוב טשרניחובסקי לכיוון רחוב מבוא בנין.
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מגורים 2. מבנה ציבור עבור גן ילדים 3. חניה, מחסנים ושטחי שירות
4.3.2	הוראות
א	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.

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>4. תותר הקמת חזית מסחרית במפלס רחוב טשרניחובסקי, עם גישה נפרדת מהמגורים.</p> <p>5. מעל פני הגג תותר בניית מעקה, מתקנים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3 מ'. על מנת להבטיח מופע ראוי של מתקנים. יש להסתיר את המתקנים באמצעים שייקבעו לעת הוצאת היתר בניה בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. יתוכננו מחסנים ל-90% מהדירות לפחות ומתוכם כ-80% יהיו בגודל של 6 מ"ר לפחות.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהא התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים.</p> <p>3. תובטח גישה לחניית אופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, יש לחייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>5. תתאפשר כניסת אוויר בלבד לאוורור החניון מחזית רחוב טשרניחובסקי.</p> <p>6. תתאפשר התקנת מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>7. במידת הצורך לעת מתן היתר בנייה, תותר להוסיף קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לטובת חניה, שטחי שירות ומערכות טכניות, מבלי ששטחים אלו יחשבו סטייה ניכרת.</p>	ב
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. מפלס הכניסה אל המבנים מרחוב טשרניחובסקי יהיה בהתאמה אל מפלסי הפיתוח של המדרכה הגובלת. תותר גמישות של עד 50 ס"מ מהוראה זו.</p> <p>2. תותר הצבת פילרים, צוברי גז ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח סביבת הבניין.</p>	ג
<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. לפחות 20% מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מרבי של עד 75 מ"ר. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>2. לא יותרו דירות גן/ חצרות פרטיות במפלס הקרקע, כלפי מרחביים ציבורים ורחוב טשרניחובסקי. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>3. קווי הבניין, מספר הקומות והחזית המסחרית כלפי טשרניחובסקי, המופיעים בתשריט ובתכנון התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחי שרות לשטחים עיקרים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לשטחי מגורים. כל סטייה מהוראה זו תחשב</p>	ד



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>6. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת קרקע של הבניין A והיקפו כ-130 מ"ר וחצר בשטח של 175 מ"ר בנוי יותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת .</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" יקבע כקו הבניין עבור קומות 0,1,2</p> <p>2. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין עילי" יקבע כקו הבניין עבור קומות המגורים מעל קומה 2.</p> <p>3. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין תחת" יקבע כקו בניין עבור קומות החניון.</p> <p>למען הסר ספק, בתוך גבולות המגרש תותר פתיחת חלונות בדירות גם לצדדים ולחזית אחורית.</p>	ה



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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
1272	(5)	(5)	(5)	(5)	2	10 (4)	35 (3)	106	85	4450 (2)	9000 (1)	2730	A+B	1	מגורים ד'	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
												2730	A+B	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
												2730	A	1	מבנים ומוסדות ציבור	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

הוראות טבלה 5:

- א. תותר העברת שטחים עיקריים בין המבנים ללא שינוי בסך השטחים וללא תוספת קומות.
- ב. תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות לאותו השימוש. לא תותר העברת שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- ג. תותר העברת שטחי שירות בין השימושים השונים ללא שינוי בסך השטחים.
- ד. יותר ניווד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שירות מכיל גם שטחי שירות עבור מחסנים כ-250 מ"ר ועבור חניונים כ-5182 מ"ר..
- (2) שטח שירות מכיל שטחי שירות למחסנים כ-810 מ"ר וחניונים כ-3640 מ"ר..
- (3) מעל גובה זה תותר בניית קומה טכנית, יציאה לגג, מערכות טכניות ומעקה תקני..
- (4) לא כולל חדר מכוונות/חדר יציאה לגג..



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>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>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. ב. כל עבודה בסביבת עצים תהיה ע"פ הנחיות פקיד היערות ובתיאום אגף שפ"ע. ג. 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. ד. יובטח עומק אדמה מעל החניון למיקומי הנטיעות אשר יאפשר נטיעות עצים ובהתאם להנחיית אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). תותר הותרת פחות שטח חלחול במידה ויותקנו בשטח התכנית מתקני החדרה/חלחול.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק. ב. מייד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>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.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים בהליך הרישום</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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, למקום מתאים</p>	<p>6.6</p>



6.6	תנאים בהליך הרישוי
<p>אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה להגנת הסביבה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>ו. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר במקרה הצורך יוגשו מסמכים נוספים בהתאם לנדרש.</p> <p>ז. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.</p> <p>ח. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו, ואישורן ע"י מחלקת כבאות.</p> <p>ט. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפני אישור תכניות הבינוי ו/או הפיתוח.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים במבנה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת מבני ציבור.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומה קרקע של בניין A (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור.</p> <p>יג. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>יד. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p> <p>טז. 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. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>יז. 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>יח. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין וכן תיאום לעניין עיצוב החזיתות, לרבות החזית החמישית כחזית ירוקה ככל הניתן, כאמצעי נוסף לקליטת והשהיית מי הנגר, בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>יט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול משרד הבטחון.</p> <p>כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה מתן מענה לפתרונות אשפה בהתאם להנחיות המרחביות בעניין זה.</p>	
6.7	רישום שטחים ציבוריים
<p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.3, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת קרקע של הבניין A והיקפו כ-130 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.3.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. תנאי לקבלת היתר איכלוס יהא השלמת שטחי מבנים לצורכי ציבור ברמת המעטפת.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר איכלוס יהא השלמת שטחים ציבוריים ורישומם במסגרת רישום בבית משותף, בבעלות העיירה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.</p>
6.9	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.
6.10	הוראות פיתוח
	<p>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.</p> <p>יותר מתן פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק ועל פי כללי עיריית ירושלים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע	<p>1. לא תותר בניה בשלבים.</p> <p>2. תותר הנפקת היתר חפירה, דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר לבנייה.</p> <p>3. תותר הוצאת היתר הריסה/ חפירה לכל מבנה בנפרד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 6 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, ולאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75