

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1083948

תוספת קומה, יח"ד ומרפסות, בית וגן 72 והפסגה 57, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי לתכנית מס' 101-0274944 בנושאים המפורטים להלן: שינוי מספר יח"ד הדיור מוצעות בתכנית ל 40 יח"ד, שינוי גובה הבינוי ל 6 ו 7 קומות כמפורט בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 לתכנית זו, שינוי מיקום שני גני הילדים לבניין ב', שינוי קווי בניין מרביים. תוספת מחסנים ומקומות חניה בהתאם למספר יח"ד מוצעות, ותוספת מרפסות. שאר הוראות התכנית, הוראות נוספות ושלבי ביצוע שנקבעו בתכנית מס' 101-0274944 ממשיכים לחול גם בתכנית המוצעת.



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

תוספת קומה, יח"ד ומרפסות, בית וגן 72 והפסגה 57,  
ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-1083948 מספר התכנית

1.573 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

217647 קואורדינאטה X

630315 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת בית וגן, רח' בית וגן 72 ורח' הפסגה 57.

**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	בית וגן	72	
ירושלים	הפסגה	57	

שכונה בית וגן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30342	מוסדר	חלק	79-80	

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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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
28/02/2017		3995	7459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0274944 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0274944
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רננה נילי חר"ג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רננה נילי חר"ג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 11 23/03/2023	ולרי גוטמן	14/03/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי- תכניות, חתכים, חזיתות	10: 11 02/04/2023	רננה נילי חר"ג	02/04/2023	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	נספח תנועה וחניה	09: 17 23/03/2023	סלאח מרזיק	18/12/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	סקר עצים	09: 18 23/03/2023	אדיר אלווס	19/03/2023	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת עצים	09: 20 23/03/2023	אדיר אלווס	19/03/2023	16		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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			קרית מלך בנייני בני ברק בע"מ	בני ברק	העליה השניה	6	03-6197468	03-5793642	kiryat_m@013net.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרית מלך בנייני בני ברק בע"מ	בני ברק	העליה השניה	6	03-6197468	03-5793642	kiryat_m@013net.net

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רננה נילי חר"ג	80958	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791	02-6259797	office@arcticarc.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	הוד השרון	סוקולוב (1)	46	09-8357777		office@adironof.co.il
מודד מוסמך	מודד	ולרי גוטמן	922		נתניה	גבורי ישראל	4			
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333	תדשיין פרו הנדסה	ירושלים	(2)		074-7979666		eng.salah.marzeeq@gmail.com

(1) כתובת: כיכר המושבה סוקולוב 46.

(2) כתובת: אל-שאפעי 17.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**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**

שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 101-0274944 ע"י תוספת קומה, תוספת מרפסות מקורות עד 12 מ"ר ממוצע לדירה, מחסנים, תוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה, שינוי בקוי בנין ושינוי מיקום גני הילדים, רח' בית וגן 72 ורח' הפסגה 57, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי הבינוי המאושר שעפ"י תכנית מס' 101-0274944, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:

א. התרת תוספת קומה חלקית לבנין ב' (בית וגן 72) לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות לבנין, כמפורט בנספח הבינוי.

ב. התרת תוספות בניה לבניינים א' (הפסגה 57) ו- ב' (בית וגן 72), לרבות תוספת מרפסות, מחסנים, שטחים למגורים וחניות כמפורט בנספח הבינוי.

ג. התרת שינוי במיקום ובתכנון שתי כיתות גן הילדים המאושרות בתכנית 101-0274944, כך שתתוכננה ותוקמנה במפלס קומת הקרקע/הכניסה הקובעת של בנין ב', כמפורט בנספח הבינוי.

ד. התרת הסבת הבינוי במפלס 830.65 בבנין א' ממגורים לחניה ומחסנים, כמפורט בנספח הבינוי.

ה. הגדלת מס' הקומות המירבי לבנין ב' ל- 7 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

ו. הגדלת מס' יחידות הדיור בבנין ב' מ- 20 יחידות דיור ל- 22 יח"ד.

ז. שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים.

ח. שינוי שטחי הבניה המירביים המאושרים לבנין א' ולבנין ב' עפ"י תכנית 101-027494, כמפורט להלן:

א. הגדלת שטחי הבניה המירביים לבנין א' וקביעתם ל- 3,688 מ"ר, מתוכם 1,638 מ"ר שטחים עקריים ו-

2,050 מ"ר שטחי שירות.

ב. הגדלת שטחי הבניה המירביים לבנין ב' וקביעתם ל- 2,930 מ"ר, מתוכם 1,597 מ"ר שטחים עקריים ו- 1,333

מ"ר שטחי שירות.

ג. התרת ניוד שטחי שירות מאושרים שמתחת לכניסה הקובעת, מבנין א' לבנין ב'.

ד. התרת ניוד שטחים עקריים מאושרים מבנין א' לבנין ב'.

ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	69	4.39
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,503.42	95.61
סה"כ	1,572.42	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	69	4.38
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,505.29	95.62
סה"כ	1,574.29	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. 2 גני ילדים בקומת הקרקע של בניין ב' (הצמוד לרחוב בית וגן).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותרו שינויים בבינוי המאושר עפ"י תכנית מס' 101-0274944 בתחום תאי שטח מס' 1 ו-2, כמפורט להלן:</p> <p>א. תותר תוספת קומה חלקית לבניין ב' שבתחום תא שטח מס' 2 לשם תוספת שתי יחידות דיור חדשות לבניין, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. תותרנה תוספות בנייה לבניין א' ולבניין ב' שבתחום תאי שטח מס' 1 ו-2 בהתאמה, לרבות תוספת מרפסות, מחסנים, שטחים למגורים וחניות, כמפורט בנספח 1.</p> <p>ג. יותר שינוי במיקום ובתכנון שתי כיתות גן הילדים המאושרות בתכנית 101-0274944 באופן שתתוכננה ותבוצענה במפלס קומת הקרקע/ הכניסה הקובעת של בניין ב' בלבד, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ד. תותר הסבת הבינוי המאושר במפלס 830.65 של בניין א' ממגורים לחנייה ומחסנים, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים בתאי שטח מס' 1 ו-2 יהיו כמפורט להלן:</p> <p>קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין המרביים לבניה מעל הקרקע.</p> <p>קווי הבניין המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע תכלת הם קווי בניין מרביים לבנייה מעל תת-קרקעית.</p> <p>3. מס' יחידות הדיור המירבי בכל תא שטח יהא כמצוין להלן:</p> <p>תא שטח מס' 1-18 יח"ד (כמאושר בתכנית 101-0274944)</p> <p>תא שטח מס' 2-22 יח"ד</p> <p>סה"כ: 40 יח"ד</p> <p>מודגש בזאת כי לעת מתן היתר הבנייה תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לגבי מס' יח"ד המירבי כאמור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. מס' הקומות המירבי בכל תא שטח יהא כמצוין להלן:</p> <p>תא שטח מס' 1-6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (כמאושר בתכנית 101-0274944).</p> <p>תא שטח מס' 2-7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1 ובסעיף 5 להלן.</p> <p>5. תותר תוספת שטחי בנייה בכל אחד מתאי השטח מס' 1 ו-2 ויותר ניווד שטחי שירות מאושרים מבניין ב' לבניין א' ושטחים עיקריים מאושרים מבניין א' לבניין ב', כמותר בהוראות חוק התכנון והבנייה, סעיף 62 א(א)(16) ו-62 א(א)(9) לחוק.</p> <p>שטחי הבנייה המרביים בכל אחד מתאי שטח מס' 1 ו-2 יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>6. יישמר מרחק של לפחות 6 מ' בין שני הבניינים. לא תותר חריגה מהוראה זו גם עבור מרפסות.</p> <p>7. תותר הקמת מחסן אחד לכל יחידת דיור בגודל של עד 8 מ"ר.</p> <p>8. הקומה העליונה הנוספת המוצעת בתכנית לבניין ב' תיבנה בנסיגה של 3.0 מ' מינימום כלפי הרחוב, בחזיתו הצפונית של הבניין, כמפורט בנספח מס' 1.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ב	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. בתחום בניין ב', במפלס 0.00=827.50, יוקצו שטחים לשני גני ילדים ציבוריים/ עירוניים בהתאם למפורט בנספח 1.</p> <p>מודגש בזאת כי מיקום השטחים כאמור עפ"י נספח הבינוי הינו מחייב.</p> <p>2. שטחי הבנייה המרביים לשימושים ציבוריים כאמור לא יפחת מ- 263 מ"ר (שטחי בנייה עיקריים): גן ילדים אחד 133 מ"ר וגן ילדים שני 130 מ"ר.</p> <p>לכל גן ילדים תבוצע חצר בשטח שלא יקטן מ- 127 מ"ר ו-138 מ"ר בהתאמה.</p> <p>כמו כן יבוצעו מקומות חנייה הנדרשים עפ"י תקן עבור השימושים הציבוריים כאמור.</p> <p>תובטח כניסה נפרדת לגני הילדים מהכניסה למגורים שבתוכנית.</p> <p>3. השטחים הציבוריים כאמור ייבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת הבנייה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים והקמתם יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט הבנייה שלא יפחת מסטנדרט הבנייה שעל פיו ייבנה שאר המבנה.</p> <p>5. לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא לבניין אלא לאחר השלמת הקמת השטחים הציבוריים כאמור להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>6. עם השלמת בנייתם של השטחים הציבוריים כאמור, הם יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>לאחר מכן תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפיה השטחים הציבוריים כאמור הועברו לבעלות עיריית ירושלים וחלים עליהם הכללים שבסעיפים 195-196 לחוק התכנון והבנייה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החנייה תהיה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי הבנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2. החנייה לבניין א' ולבניין ב' תתוכנן במלואה ובמשותף בתחום תאי שטח מס' 1 ו-2 כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון שבתחום תאי שטח מס' 1 ו-2 ודרך הגישה לתאי שטח אלה בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>החניון המפורט כאמור יכלול בין היתר את תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה לתאי השטח כאמור והסדרי תנועה בדרך הגישה אליהם, הכל כדרישת אגף תושי"ה.</p> <p>4. מודגש בזאת כי תכנון החנייה בנספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע סופית לעת מתן היתרי הבנייה, בתיאום ובאישור אגף תושי"ה.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>



4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>שטח זה ישמש כמעבר לרכב לשטחי החנייה המוצעים עבור בניין א' ובניין ב' בתחום תאי שטח מס' 1 ו-2 כמפורט בנספח מס' 1 ויבוצע בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת, כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא שטח מס' 1 ו-2 ועל חשבונם בלבד.</p>
ה	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. קווי בניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה התשס"ב 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי המפורט בנספח מס' 1 והמצוין בסעיף 5 להלן הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה התשס"ב 2002.</p> <p>3. מספר יחידות דיור המפורט בכל בניין בסעיף 5 להלן הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. המרחק המינימלי בין הבניינים כמצוין בסעיף 4.1.2 א.6 לעיל הינו מחייב וכל צמצום שלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. השטח המיועד לצרכי ציבור בבניין ב' יהא לשימוש גני ילדים בלבד. כל סטייה משימוש זה תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר 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:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידת הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה וכדומה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ומי 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>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. ראה סעיף קטן ג. 3 לעיל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום התכנון המפורט עם רשות הכבאות וההצלה וקבלת אישורם לנ"ל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרונות איסוף ופינוי אשפה עם אגף התברואה בעיריית</p>



4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל וקבלת אישורם לתכנון המפורט.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים לגבי התכנון המפורט של השטחים לצורכי ציבור המוצעים בתכנית וקבלת אישורם לני"ל.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורם לני"ל, לרבות לעניין תכנון השטחים לצורכי ציבור שבתכנית וסמיכותם לחניון המוצע.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מחלקת הנכסים העירונית בדבר תכנון והקמת השטחים לצורכי ציבור שבתכנית (ראה סעיף 4.1.2 ב' לעיל) ובדבר העברתם לידי עיריית ירושלים עם השלמת בנייתם ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>12. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבניינים שבתכנית יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר ייעוד שטחים בתחום בניין ב' לצורכי ציבור ובדבר הפקעתם לטובת עיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מהנדס קונסטרוקציה על מנת להבטיח שלא תיגרם פגיעה למבנים הסמוכים בעת ביצוע החפירה והבניה באתר.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>2. העצים הקיימים בשטחים הגובלים בתכנית והמסומנים בנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בתחום התכנית ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונומי מאושר ובאופן שיובטח שימורם של העצים הללו. שימור העצים יהא בפיקוח ותיעוד מקצועי כמתחייב.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא הוא נטיעת 3 עצים בוגרים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בכל חזית הפונה לרחוב, בתיאום ובפיקוח אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחייבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת גנות וקבלת אישור הני"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע כל המפורט בסעיף קטן ח. זה.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תוואי הדרך הציבורית רוחבה והרחבתה יהיו כמצוין בתשריט.

4.2	דרך מאושרת
	א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ב. ראה סעיף 4.1.2 ג.3 לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	3	6	(1)	18	50	3688	1638	108	412	1530	774	א'	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	7	(1)	22	50	2667	833		500	1334	729	ב'	2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
									(3) 263				263	729	ב'	2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
							40		6618	2471	108	912	3127				>סך הכל<	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



קדמית כונן זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	א'	216
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2	ב'	264
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2	ב'	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>			

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:**

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו המחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי מרחבים מוגנים מחסנים וחנייה בהתאם לדרישות התקן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כמפורט בנספח מס' 1.
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) עבור שני גני ילדים בשטח של 130 מ"ר ו-133 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>6.1</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965</p>	
<p><b>6.2 תשתיות</b></p>	<p>6.2</p>
<p>1. מערכות ותשתיות מכניות וחשמליות תמוקמנה בקומות החניה. מבנה לשנאי יותר במיקום אחר בתנאי שיהא טמון בקרקע או במיקום אחר במבנה, ולא במבנה נפרד, בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הצבת תשתיות כלפי הרחובות הגובלים בתכנית. 2. הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי: א. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה. ב. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין. ג. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא.</p>	
<p><b>6.3 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p>6.3</p>
<p>1. היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנת ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. 2. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 101-0274944, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-1083948, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
ייבנה בהינף אחד	הקמת החניון התת קרקעי המשותף	1
ייבנה בהינף אחד. תנאי למתן טופס אכלוס יהא אישור ביצוע גני הילדים לרבות חצרותיהם ע"י האגף למבני ציבור.	הקמת בניין ב' אשר כולל את גני הילדים.	2
ייבנה בהינף אחד.	הקמת בניין א'	3

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.