

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0464859

הקמת 4 מבנים למגורים ומבנה לשימושים מעורבים, פסגת זאב, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/07/2017

להפקיד את התכנית
12/06/2018

תאריך מ"מ 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

התכנית מוגשת בהתאם למדיניות הבנייה לגובה ולשימושים המותרים לאורך ציר הרכבת הקלה.

כיום מאושרת בניה של 6 בנייני מגורים בלבד. תכנית זו מציעה עירוב שימושים הכוללת את בנייתם של 4 מגדלי מגורים בני 18 קומות עם קומת מסד מסחרית, עם זיקת הנאה חדשה המחברת את רחובות שמחה הולצברג ומשה דיין ומבנה נוסף של שימושים מעורבים הכולל קומת מסד מסחרית, משרדים/תעסוקה בפינת הרחובות הולצברג ומשה דיין תוך יצירת רחבה עירונית עם זיקת הנאה לציבור.

המגרשים חפורים חלקית על פי היתרים קיימים.
מגיש התכנית הנו בעל הזכויות במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת 4 מבנים למגורים ומבנה לשימושים מעורבים,
פסגת זאב, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0464859

מספר התכנית

6.779 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

222365 קואורדינאטה X

637623 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת בשכונת פסגת זאב, בין רחובות משה דיין ושמחה הולצברג.

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	שד דיין משה		

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31397	מוסדר	חלק	11-13	

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11647	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 11647 בתחומה.	6325	851	22/11/2011
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס. 1 - תכנית בינוי	04/02/2018	יגאל לוי	26/03/2017		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח חתכים חזיתות.	04/02/2018	יגאל לוי	26/03/2017		1: 250	מחייב חלקית	חתכים
לא	נספח מס. 3 - תכנית תנועה	08/02/2018	אולגה צ'רנובסקי	26/03/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		17/09/2017	ברני גטניו	26/03/2017		1: 500	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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	סימון צרפתי		חברת צרפתי שמעון בע"מ	אשדוד	הבנאים (1)	12	08-8563666	08-8562299	rolando@s-sarfati.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הבנאים 12, אשדוד.

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				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-6208422	02-6208427	

(1) כתובת: רח' יפו 216, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו (1)	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ברני מודד מוסמך	בני ברק	הירקון (2)	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 35



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (3)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אולגה צירנובסקי		צירנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה (4)	26	077-3008498	077-3008497	olga.chernovs ky@gmail.com

(1) כתובת: יפו 33, ירושלים.

(2) כתובת: רח' הירקון 67, בני ברק.

(3) כתובת: רח' הנטקה 34, ירושלים.

(4) כתובת: רח' הולצברג שמחה 26, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

יצירת מתחם שימושים מעורבים לאורך ציר הרכבת הקלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ג' לשימושים מעורבים ומגורים ג'.
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת מספר בניינים ל-4 מגדלים ועוד בניין שימושים מעורבים עם חניון מופרד.
4. קביעת גובה הבניינים ל-18 קומות.
5. קביעת מספר יח"ד ל-286 יח"ד
6. קביעת קווי בניין מרביים
7. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לבינוי ולזיקות ההנאה בין הבניינים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	6,779.83	100
סה"כ	6,779.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,943.63	72.92
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,836.2	27.08
סה"כ	6,779.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ואחסנה. ב. חניה ושטחי שרות. ג. חזית מסחרית לרחוב משה דיין בלבד במפלס הקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מחולק ל 4 מבני מגורים וקומות מסד מסחריות בקומות הקרקע לרחוב משה דיין. בנייני המגורים יהיו מסומנים באותיות אנגליות A,B,C,D.</p> <p>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי בניין מרביים ומספר הקומות. 2. מפלסי ה 0.00 לבניינים ייקבעו בהתאם למפלסי הרחוב הסמוך. ההפרש בין המפלסים לא יעלה על 0.5 מטר. 6. מפלסי הכניסה לקומת המסחר מרחוב משה דיין יקבעו בהתאם למפלס הרחוב. 7. מספר הקומות המרבי של בנייני המגורים מעל הכניסה הקובעת מרחוב משה דיין יהיה 18 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי. 8. לפחות 20% מכלל הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר מירבי, כולל ממ"ד. אי ביצוע סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת. 9. תותר כניסה למגורים מרחוב משה דיין והן מרחוב שמחה הולצברג. 10. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן באזורים המיועדים לגינון בעומק מזערי של 40 ס"מ וכן תשולבנה בגג החניון אדניות עמוקות לשתילת עצים בוגרים בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח. 11. מרפסות: א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ב. המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. ד. שטחי מרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטח המוקצה למרפסות לשם כך. ה. סטייה מסעיף זה יחשב כסטייה ניכרת. ו. יותרו מרפסות זיזיות בכפוף לאישור מהנדס העיר. ז. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנון התכנון והבנייה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות. 12. הכניסות לחניון התת קרקעי יאושרו לעת מתן היתר הבנייה וניתן יהיה לשנות אותן באישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה ליחידות קטנות (מתחת ל 95 מ"ר) יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ותקן החניה ליחידות גדולות (מעל 95 מ"ר) יהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד לכל היותר. 2. בחניון התת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן חד חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור. 3. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>4. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.</p> <p>5. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.</p> <p>6. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>7. כניסת רכבים לחניון תותר מכיוון רחוב משה דיין וכן מרחוב שמחה הולצברג.</p> <p>8. תתאפשר שילוב של מתקנים אוטומטיים עבור החניה.</p> <p>9. החניון ישמש לטובת המגורים בלבד.</p> <p>10. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומה תת-קרקעית עבור שטחי חניה ואחסה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת הקומה התת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומה התת קרקעית כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>11. מקומות החניה הנדרשים עבור שטחי החזית המסחרית יותקנו בחניון של תא שטח מספר 2 בלבד, לרבות חניה תפעולית, מתקנים לסילוק אשפה, פריקה וטעינה וכד'.</p> <p>12. מספר מקומות חניה לאופניים ייקבעו על פי התקן הארצי החל ערב קבלת היתר בנייה.</p> <p>13. הסדרת מחסומים בכניסה לחניונים תותר רק בהתאם למתוכנן בנספח התנועה או במרחק מהרחוב אם הוא גדול מהמופיע בנספח התנועה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי יהיה בקו 0 על פי התכנית הקיימת והנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. יותרו מרפסות הבולטות מעבר לקווי הבניין אך לא מעבר לגבול המגרש.</p>
ד	<p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) מהתש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (גי) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית, תנאי להיתר בניה יהיה מסמך המציג את האלמנטים הנ"ל והטמעתם בהיתר הבניה לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין.</p> <p>4. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת מתקני טיפול במידת הצורך.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>5. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>6. מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים אשר יותקן בהם אוורור מאולץ והפנייתם יהיו על פי תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>7. חדרי דחסניות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים, כולל פירים לאשפה במגדלים או פינוי אשפה פניאומטי.</p> <p>8. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית המבנה אלא לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצימצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.</p> <p>9. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>
ו	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.</p> <p>4. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>2. על אף האמור לעיל יותר שילוב מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. קירות פיתוח יהיו מחופים אבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי על פי תקן.</p> <p>4. עובי אבן הקופניג לא יפחת מ-5 ס"מ.</p> <p>5. יותר שימוש במעקות זכוכית.</p> <p>6. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>פתחי מרחב מוגן:</p> <p>1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.</p>
ח	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הוראות למניעת מטרדי רעש:</p> <p>1. הבקשה להיתר תכלול פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למאפייני המבנה ובהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג חלונות, עובי וסוג זכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' לרבות פתרונות אדריכליים כגון הצגת מרפסות בחזית הפונה אל הכביש.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>2. הבקשה להיתר תכלול פרטים בדבר מפלסי הרעש האופייניים ממערכות אלקטרומכאניות במבנה ופרטי מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממערכות אלו.</p> <p>3. פתחי יניקה ופליטת אוויר מחניונים ימוקמו רחוק ככל הניתן מבנייני המגורים ומקרבת מקמות מעבר או שהיית אנשים.</p> <p>4. תכנית מערכת האוורור של החניון תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור העובר דרך תעלות ופירים החוצה וכן בתוך החניון. מומלץ למקם את המפוחים המרעישים בתוך חדרים סגורים ושימוש במשתיקי קול בעלי הפחתת רעש הנדרשת על מנת לעמוד בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר, התש"ן, 1990.</p> <p>5. מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחים יהיה על פי תקן.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון המוצע. התאום יכלול בין היתר: ריהוט רחוב, עיצוב החזיתות, והכל בהתאם למפורט לנספח הבינוי.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין (למעט תשתיות עבור הרכבת הקלה או תשתיות ברחוב משה דיין). כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה. בין היתר לעניין טיפול בעודפי עפר ופסולת. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק, גם מעבר לגבולות המגרשים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לנגישות לצורך מתן פתרונות הנגשה הולמים לכלל הציבור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור,</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח.</p>
יא	<p>מסחר</p> <p>1. תותר הקמת חנויות עם חזית פתוחה לרחוב משה דיין בלבד, וכן חנויות פנימיות במבנה</p> <p>2. קומת המסחר תהיה בגובה של כ 7 מטר נטו.</p>
4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת חנויות עם חזית פתוחה לרחוב משה דיין בלבד, וכן חנויות פנימיות במבנה</p> <p>2. קומת המסחר תהיה בגובה של כ 7 מטר נטו.</p> <p>3. קומת השימושים הציבוריים תתוכנן מעל קומת המסחר ומתחת לקומות המשרדים ומרפאות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.</p> <p>3. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.</p> <p>4. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.</p> <p>5. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>6. כניסת רכבים לחניון תותר מכיוון רחוב משה דיין בלבד.</p> <p>7. החניון ישמש לטובת השימושים בתא שטח זה וכן שטחי החזית המסחרית בתא שטח מס' 1.</p> <p>8. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת תת-קרקעית עבור שטחי חניה ואחסה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת הקומה התת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומה התת קרקעית כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>9. הסדרת מחסומים בכניסה לחניונים תותר רק בהתאם למתוכנן בנספח התנועה או במרחק מהרחוב אם הוא גדול מהמופיע בנספח התנועה.</p> <p>10. מספר מקומות החניה לאופנים ייקבעו על פי התקן הארצי החל ערב מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי כ"הפרשה לצרכי ציבור" יהיה בהיקף שלא יפחת מ 1250 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. תנאי היתר בניה בתא שטח זה יהא רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח הבנין לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בהיקף של 1250 מ"ר לצרכי ציבור במפלס 0.00 ובמפלס הקומה שמעליו. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום</p>



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
הבית המשותף.	
<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי יהיה בקו 0 והנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	ד



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

חניה - כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי שרות
35700 מ"ר	(2)	(2)	(2)	(2)	18	(1) 67	286			76738	36700	9606	27000	4943.6	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
	(6) 2	(5) 0	(4) 3	(3) 3						3850		1850	2000	4943.6	1	מסחר	מגורים ג' קומת הקרקע לרחוב משה דיין	
									1630	80588	36700	11456	29000	4943.6	1	סך < הכל	מגורים ג'	
	(2)	(7)	(2)	(2)	1			65		1500		700	800	1836.19	2	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
7700 מ"ר	(2)	(2)	(2)	(2)	12	(8) 56				15032	7700	700	6152	1836.19	2	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
										1250		250	1000	1836.1	2	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									968.4	17782	7700	1650	7952	1836.1	2	סך < הכל	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

מ"ר (מ"ר)	מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי	מקום / בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
3432			1	מגורים ג'	מגורים ג'
		קומת הקרקע לרחוב משה דיין	1	מסחר	מגורים ג'
			1	<סך הכל>	מגורים ג'
			2	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
480			2	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			2	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			2	<סך הכל>	מסחר תעסוקה 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ממפלס המסחר ברח' משה דיין.
- מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרי מכוניות וכו'.
- (2) על פי תשריט.
- (3) בחלק המסד הדרום מזרחי לזיקת ההנאה למעבר רגלי.
- בחלקו השמאלי - כמסומן בתשריט - בהיצמדות לזיקת ההנאה.
- (4) בחלק המסד הצפון מערבי לזיקת ההנאה למעבר רגלי.
- בחלקו הימני - כמסומן בתשריט - בהיצמדות לזיקת ההנאה.
- (5) אך ורק מתחת למפלס הקרקע של רחוב שמחה הולצברג.
- (6) אך ורק לרחוב משה דיין.
- (7) על פי התשריט.
- (8) ממפלס המסחר ברחוב משה דיין.
- מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרי מכוניות וכו'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	חניה	מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. מונה הדפסה 35
6.3	ניהול מי נגר	כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר יתאפשר חלופה של פתרון טכני בהתאם עם יועץ ניקוז.
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<ol style="list-style-type: none"> כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
6.5	סטיה ניכרת	<ol style="list-style-type: none"> קוי הבנין המפורטים בסעיף 4.1.2 ו 4.2.2 (ג) בהוראות התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. שלביות הביצוע כפי שמופיעה בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת. לא יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.
6.6	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס	<ol style="list-style-type: none"> רישום הערה על זיקת הנאה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר. תנאי למתן טופס איכלוס לכל זוג בנייני מגורים צמודים, יהיה סיום פיתוח השטח ביניהם והמסומן בזיקת ההנאה, לרבות נטיעת עצים וחיבורם, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. אי ביצוע סעיף זה, יחשב כסטיה ניכרת.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה	<ol style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה תיאום פיתוח זיקות ההנאה בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי למתן היתר בנייה לשני בנייני המגורים הראשונים בתחום התכנית (A+B), יהיה מתן היתר בניה לבניין הכולל שימושים מעורבים ואישור תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בזיקת הנאה ולשטח שמסביב לבניין הכולל שימושים מעורבים. תנאי למתן היתר בנייה לשני בנייני המגורים הנוספים בתחום התכנית (C+D), יהיה מתן

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>טופס איכלוס לבניין הכולל שימושים מעורבים בשלמותו.</p>	
<p align="center">תשתיות</p> <p>1. 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>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>3. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>4. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>5. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>7. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>10. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווח הצנרת.</p> <p>11. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלסי הפיתוח בלבד הינם ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. פיתוח זיקות ההנאה יכלול נטיעת עצים בוגרים, ריהוט רחוב, הצללות וכד', והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. אי ביצוע סעיף זה, יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מפלס זיקות ההנאה ייקבע בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה וההפרש בין המפלסים לא יעלה על 0.5 מטר. אי ביצוע סעיף זה, יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. בתחום ההוראות המיוחדות בשטח זיקת ההנאה בתשריט, יובטח מילוי אדמה על גג החניון לטובת נטיעות עצים וגינון.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.11 היטל השבחה	6.11
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

6.12 הריסות ופינויים	6.12
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת חניון תת קרקעי	הגשת היתר חפירה ובניה למתחם, החניון יבוצע בהינף אחד
2	מתן היתר בניה לבניינים A+B	מתן היתר בניה לבניין השימושים המעורבים, ואישור תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בזיקת ההנאה לרבות נטיעת עצים.
3	מתן היתר בניה לבנייני מגורים C+D	מתן טופס אכלוס לבניין השימושים המעורבים בשלמותו
4	טופס אכלוס לכל זוג בנייני מגורים צמודים ע"פ השלביות	סיום פיתוח השטח ביניהם, לרבות נטיעת עצים

7.2 מימוש התכנית

תוקפה של תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר בניה להקמת בניין בתקופה זו, בטלות מכל וכל הוראותיה של תוכנית זו, ויחזרו הוראות התכנית התקפה בשטח התכנית, קודם אישורה של תוכנית זו.