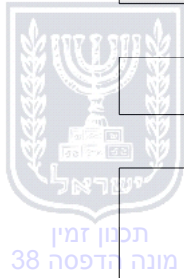


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0440735

התחדשות עירונית - רחוב גולומב 23 ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על בניין קיים הנמצא ברח' גולומב 23 בשכונת קריית היובל ירושלים, גוש 30413, חלקות 86, 87 ושטחים נוספים הגובלים בבניין.

כיום מצוי באתר שיכון, "רכבת ארוכה", הכולל 112 יח"ד. השטח מוגדר כאזור מועדף לפינוי-בינוי בתכנית אב יובלים-גנים. לאורך רח' גולומב הסמוך לתכנית מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה. הפרויקט יתרום לתהליך ההתחדשות העירונית וחיידוש המגורים וליצירת השדרה המרכזית על רח' גולומב.

תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע כדי לאפשר תכנון מבני מגורים ופארק ציבורי לאורך רחוב גולומב.

התכנית מציעה ארבעה מבני מגורים בני 17-20 קומות ומגדל של 29 קומות עם חנייה תת קרקעית. בקומת הקרקע של מבני המגורים ישולבו שימושי מסחר ומשרדים. גן ילדים ומעונות יום משולבים בבניין המגורים. לאורך רחוב גולומב ממוקם פארק.

התכנית מציעה לאפשר הקמת מרכזי אנרגיה תת קרקעי בהספק של עד 5 מגה וואט אשר יופעלו על גז טבעי ויפיקו חשמל שיימכר למערכת החשמל או לדיירים בהתאם לאמות המידה של רשות החשמל וכן יפיקו אנרגיית חום ואנרגיית קור שיאפשרו, באמצעות מחליפי חום, חימום וקירור לדיירים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית - רחוב גולומב 23 ירושלים

ומספר התכנית

101-0440735

מספר התכנית

18.913 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217132
	קואורדינאטה Y	629560

### 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	גולומב	23	

שכונה קריית יובל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30413	מוסדר	חלק	86	87, 105, 150, 152
30455	מוסדר	חלק	154-156	159-160

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 38



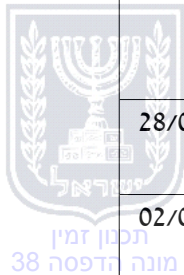
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/02/1991	1345	3848	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4033 בתחומה.	החלפה	4033
02/03/1975	1211	2093	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2056 בתחומה.	החלפה	2056
12/10/1995	85	4340	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4691 בתחומה.	החלפה	4691
10/05/1975	1449	2013	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2024 בתחומה.	החלפה	2024
07/06/1998	3912	4651	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2024/ד בתחומה.	החלפה	ד /2024
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	החלפה	62



**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				אפשטיין רנדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אפשטיין רנדי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/10/2018	אהוד קראוס	19: 11 24/10/2018	מצב מאושר	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	1	08/01/2019	אפשטיין רנדי	12: 02 08/01/2019	נספח מס' 1 - נספח בינוי - תכניות - מחייב לעניין מפלס 0.00, מפלס גג החניון, וגובה מירבי	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500	1	08/01/2019	אפשטיין רנדי	12: 02 08/01/2019	נספח מס' 2 - נספח בינוי - חתכים - מחייב לעניין מפלס 0.00, מפלס גג החניון, גובה מירבי, וקומת גני ילדים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	08/01/2019	אייל קראוס	12: 03 08/01/2019	נספח מס' 3 - נספח תנועה	לא
הוראות פיתוח	מנחה	1: 500	1	17/12/2018	רחל וינר	14: 57 17/12/2018	נספח מס' 4 - נספח נופי	לא
ביוב	מנחה	1: 250		17/12/2018	אברהם בלאו	14: 10 17/12/2018	נספח מס' 5 - מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		24/10/2018	ניר מעוז	19: 13 24/10/2018	נספח מס' 6 - סקר עצים	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1		17/12/2018	רון לשם	14: 10 17/12/2018	נספח מס' 7 - חוות דעת סביבתית	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		17/12/2018	מאזן ברכאת	11: 24 18/12/2018	נספח מס' 8 - נספח הידראולי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		09/01/2019	רוני אפיק	18: 15 09/01/2019	נספח מס' 9 - טבלאות איזון והקצאה	לא
נספח חברתי	רקע			08/01/2019	אורי שכטמן	12: 04 08/01/2019	נספח מס' 10 - נספח חברתי	לא
חלוקה ורישום	מחייב			08/01/2019	אהוד קראוס	12: 04 08/01/2019	נספח מס' 11 - איחוד וחלוקה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745	02-6296178	OtMichal@jerusalem.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		מוריה חברה לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6295596	02-6297539	shai@moriah.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל באמצעות רמ"י	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@mami.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745	02-6296178	OtMichal@jerusalem.muni.il
אחר	ראה הערה			פרטיים	ירושלים	גולומב	23	000-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כמפורט בנספח מס' 9 - איחוד וחלוקה

**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	אפשטיין רנדי	19756	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	המלך גיורג'	27	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
שמאי	יועץ כלכלי	רוני אפיק	487		ירושלים	דרך בית לחם		02-6725550	02-6725551	affik@zahav. net
מהנדס אזרחי	מהנדס	אברהם בלאו	2424830	א.בלאו מהנדסים	ירושלים	העירית	7	02-6769284	02-6763081	office@blau- eng.co.il
	יועץ תשתיות	מאזן ברכאת		יו די סי הנדסה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5354666	02-5404302	mazinbarakat 3@gmail.co m
אדריכל נוף	יועץ נופי	רחל וינר	040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wis i.co.il
דוקטור	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
	אקולוג	ניר מעוז		פרדס חנה- כרכור	הבוטנים		10	054-6255298	072-2121780	maozni@gma il.com
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למידות ורישום בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kr aus-eng.co.il
מהנדס	מהנדס	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekr oads.co.il
עובדת סוציאלית	יועץ	אורי שכטמן	30942	אורי שכטמן ייעוץ חברתי לתכנון	ירושלים	בנימין מטודלה	16			shechtman.or i@gmail.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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, הקמת חמישה מבני מגורים חדשים, שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי בנוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למגורים, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ודרך ו/או טיפול נופי.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, והוראות עיצוב אדריכלי ל-4 בניינים בני 17-20 קומות ומגדל של 29 קומות מעל חניה תת קרקעית.
3. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
4. קביעת שטחי בנייה לחניון תת-קרקעי.
5. קביעת הוראות עבור שטח בנוי למבני ציבור בתא שטח מס' 101 עבור גן ילדים.
6. קביעת שטחי בניה מרביים לתעסוקה ולחזית מסחרית.
7. קביעת מס' יחידות דיור ל-389 יח"ד.
8. קביעת הוראות לזכות מעבר לכלי רכב ולמנהרה/מעבר תת קרקעי.
9. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות ושלבי ביצוע.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
12. קביעת הוראות לבניית מערכת לאספקת אנרגיה לרבות מתקנים לייצור אנרגיה בהספק של עד 5 מגה וואט (כולל מערכות נלוות ותומכות).
13. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח ולמבני שירות למשתמשים הפארק ולאחזקתו השוטפת, ועבור מבנה מעלית ומדרגות לחיבור עתידי לזיקת ההנאה במפלס החצרות העליונות.
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
15. קביעת הוראות הפקעה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102
מסחר	401
שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך מאושרת	306, 305
דרך מוצעת	304 - 301
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	306
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	306
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	304
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	305
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	102
זיקת הנאה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	305
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102
חזית מסחרית	מגורים ד'	102
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	101
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	201
להריסה	דרך מאושרת	306
להריסה	דרך מוצעת	304
להריסה	מגורים ד'	102
להריסה	מסחר	401
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	306, 305
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	303, 302
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	306, 305
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	202, 201

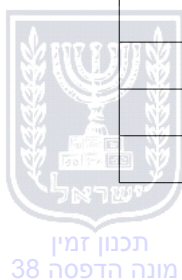
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	11	0.06
דרך	3,130	16.56
מגורים מיוחד	8,242	43.61
שטח ציבורי פתוח	7,516	39.77
<b>סה"כ</b>	<b>18,899</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,146.52	16.64
דרך מוצעת	508.86	2.69
מגורים ד'	5,324.58	28.15
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3,032.7	16.03
מסחר	11.82	0.06
שטח ציבורי פתוח	6,888.91	36.42
<b>סה"כ</b>	<b>18,913.39</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים                      2. מוסדות ציבור עבור גני ילדים כמצוין בנספח הבינוי                      3. מסחר                      4. תעסוקה כגון משרדים, סטודיו, קליניקות וכדו'                      5. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד                      6. מרכז אנרגיה תת קרקעי לחיבור לגז טבעי</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מבנה מגורים הכולל בנייה מרקמית בת 9 קומות ומעליה מגדל עד סה"כ 29 קומות, ומבנה מגורים הכולל בנייה מרקמית בת 8 קומות ומעליה מבנה גבוה עד סה"כ 20 קומות וקומות חניה תת קרקעיות בהתאם לנספחי הבינוי, נספחים מספר 1 ו-2.                      2. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).                      3. תותר תוספת של עד 10% מהיקף יחידות הדיור לעת מתן היתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי.                      4. יותר לנייד זכויות בין תאי השטח מס' 101 ו-102 עד 10% ממספר יחידות הדיור ו-10% מזכויות הבניה וזאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה ע"פ טבלה 5.                      5. בתא שטח 101 יבנו גני ילדים בשטח של 665 מ"ר (כולל שטח מבואה בקומת הקרקע) וכן חצרות פתוחות בשטח מינימאלי של 525 מ"ר. מיקום גן הילדים יהא בקומה השישית כמצוין בתכנית ובחתך 1-1 בנספח הבינוי אשר יוגדר כמחייב לעניין זה.                      בעלות העירייה בשטחים אלו תוקנה לה במסגרת החלוקה החדשה כמפורט בסעיף 6.20 ותיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף. התכנון והגישה הסופיים של גן הילדים יתואמו עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים לעת היתר הבניה.                      תבנה מבואת כניסה נפרדת לגן הילדים בקומת הקרקע בשטח של 65 מ"ר.                      6. יותר לבנות מסחר ומשרדים, סטודיו, קליניקות וכדומה בקומת הקרקע.                      7. גג החניון ישמש לחצרות פרטיות וכשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנים, גובה מפלס גג החניון יהיה בהתאם לנספח הבינוי עם גמישות של 1 מ'.                      8. יבנה מועדון דיירים אחד בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר.                      9. יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות/אופניים, חומרי ניקוי ואחזקה וכדו'.                      10. לכל דירה יבנה מחסן בגודל של עד 8 מ"ר במרתפים, קומת כניסה או קומות מגורים.                      11. יותר הקמת מרכז אנרגיה לחיבור לגז טבעי בתכנית, מיקומו הסופי יקבע בשלב היתר הבניה.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. כחלק מבניה מרקמית יבנו קומות קדמיות בגובה פני גג 767.8, גבוה זה יהיה אחיד לכל המבנים המרקמיים.                      2. מעל גובה 767.8 יבנו מגדל ומבנה גבוה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מטר בהתאם לנספחים מס' 1 ו 2.                      3. גגות הבניה המרקמית יהיו שימושיים כמרפסות לדירות הצמודות.                      4. המרחק בין המגדל ומבנה הגבוה לא יפחת מ-25 מ'. יותר צמצום המרחק ל-20 מ' בין מרפסות</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>בלבד.</p> <p>5. החזית המזרחית של מפלסי החניון העילי תפותח כ"קיר ירוק" משולב בפתחים בתיאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו. היתר הבניה יכלול פתרונות לשיטת גידול הצמחייה בחזית זאת ולמערכת ההשקיה על מנת להבטיח מופע ירוק ואיכותי. חומרי הגמר וחיפוי האבן של חזית זו יהיו מאיכות מעולה אשר לא תפחת מחומרי הגמר של קומות המגורים. פתיחת פתחים בחזית זו תיעשה באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה ומספר קומות החניון יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. למגורים בתא שטח 102 תהיה זכות מעבר בחניון בתא שטח 101 אשר תירשם כזיקת הנאה.</p> <p>3. תותר תוספת קומות חניה ע"פ תקן חניה בתוקף בעת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. יסופק פתרון חניה למסחר ותעסוקה בחניון התת-קרקעי, וכן פתרון לפריקה וטעינה ולפינוי אשפה עבור המסחר והתעסוקה באופן שלא יהווה מטרד.</p> <p>5. בתחום החניה תותר הקמת מתקן תת קרקעי ליצור אנרגיה לרבות שימוש במערכות נלוות ותומכות.</p> <p>מיקומו הסופי יקבע בשלב היתר הבניה ובלבד שלא יהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>2. יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור, מדרכה ברוחב של 2.5 מ' לפחות על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה, והגעה אל גני הילדים המתוכננים, או כל שימוש אחר שיוצע לשימוש הציבור.</p> <p>3. עומק מילוי אדמות הגן מעל החניון יהיה 80 ס"מ ובמקומות נבחרים לנטיעת עצים בוגרים עומק אדמת המילוי יהיה 120 ס"מ, והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה בגג החניון ישמש כשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנים.</p> <p>2. צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של זיקת הנאה יקבעו בהיתר בניה, ובלבד ששטח זיקת הנאה יהיה גדול יותר מכלל השטח לגינות הפרטיות, והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. השטח יפותח ברצף יחד עם זיקת הנאה בתא שטח מס' 102.</p> <p>4. אחזקת הגינות המשותפות תהיה באחריות בעלי הזכויות בתאי שטח מס' 101.</p> <p>5. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יהיה ללא מגבלה כשלהי ותובטח גישה לגינות המשותפות לכלל דיירי המבנים בשני תאי השטח : 101 ו-102.</p> <p>6. להבטחת האמור לעיל תירשם על כך הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה.</p>
ו	<p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. החזית המסחרית תכלול שטח של 100 מ"ר סה"כ שטחים מסחריים בכל התכנית</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>(תאי שטח 101 ו-102).</p> <p>2. יותר לנייד זכויות לשימוש מסחר ותעסוקה כולל שטח לחניה עבור שימושים אלו, מתא שטח 101 לתא שטח 102.</p> <p>3. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע בלבד, בחזית מסחרית: מסחר קמעונאי ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p>
ז	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הכניסה הקובעת בכל בניין יהיה כמצוין בנספח הבינוי מס' 1, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. למרות האמור לעיל במסגרת היתר הבניה תותר חריגה מהוראה זו, ככל שתידרש התאמה בין מפלס הכניסה לבניין ובין מפלסי השצ"פ שיקבעו לעת תכנון מפורט ובקשות להיתר בניה, ובאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הבניה תותר בתוך תחומי קווי הבניה כמופיע בתשריט התכנית וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות העל-קרקעיות המירבי יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובטבלה 5 וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. גובה המבנים המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p>
4.2	<b>מגורים ד'</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים 2. מסחר 3. תעסוקה כגון משרדים, סטודיו, קליניקות וכדו' 4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד 5. מרכז אנרגיה תת קרקעי לחיבור לגז טבעי</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת שלושה מבני מגורים הכוללים בנייה מרקמית בת 5-7 קומות ומעליה מבנים גבוהים עד סה"כ 17-19 קומות, וקומות חניה תת קרקעיות בהתאם לנספחי הבינוי - נספחים מספר 1 ו-2. 2. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). 3. תותר תוספת של עד 10% מהיקף יחידות הדיור לעת מתן היתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי. 4. יותר לנייד זכויות בין תאי השטח מס' 101 ו-102 עד 10% ממספר יחידות הדיור ו- 10% מזכויות הבנייה וזאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה ע"פ טבלה 5. 5. יותר לבנות מסחר ומשרדים, סטודיו, קליניקות וכדומה בקומת הקרקע. 6. גג החניון ישמש לחצרות פרטיות וכשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנים, גובה מפלס גג החניון יהיה בהתאם לנספח הבינוי עם גמישות של 1 מ'. 7. יבנה מועדון דיירים אחד בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר.</p>

4.2	מגורים ד'
	<p>8. יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות/אופניים, חומרי ניקוי ואחזקה וכד'.                      9. לכל דירה יבנה מחסן בגודל של עד 8 מ"ר במרתפים, קומת כניסה או קומות מגורים.                      10. יותר הקמת מרכז אנרגיה תת קרקעי לחיבור לגז טבעי בתכנית.                      מיקומו הסופי יקבע בשלב היתר הבניה.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. כחלק מבניה מרקמית יבנו קומות קדמיות בגובה פני גג 767.8, גבוה זה יהיה אחיד לכל המבנים המרקמיים.                      2. מעל גובה 767.8 יבנו מבנים גבוהים בנסיגה שלא תפחת מ-2 מטר בהתאם לנספחים מס' 1 ו 2.                      3. גגות הבנייה המרקמית יהיו שימושיים כמרפסות לדירות הצמודות.                      4. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ-25 מ'. יותר צמצום המרחק ל-20 מ' בין מרפסות בלבד.                      5. החזית המזרחית של מפלסי החניון העילי תפותח כ"קיר ירוק" משולב בפתחים בתיאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו. היתר הבניה יכלול פתרונות לשיטת גידול הצמחייה בחזית זאת ולמערכת ההשקיה על מנת להבטיח מופע ירוק ואיכותי. חומרי הגמר וחפוי האבן של חזית זו יהיו מאיכות מעולה אשר לא תפחת מחומרי הגמר של קומות המגורים.                      פתיחת פתחים בחזית זו תיעשה באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה ומספר קומות החניון יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בנייה.                      2. למגורים בתא שטח 101 תהיה זכות מעבר בחניון בתא שטח 102 אשר תירשם כזיקת הנאה.                      3. תותר תוספת קומות חניה ע"פ תקן חניה בתוקף בעת הבקשה להיתר בנייה.                      4. יסופק פתרון חניה למסחר ותעסוקה בחניון התת-קרקעי, וכן פתרון לפריקה וטעינה ולפינויי אשפה עבור המסחר והתעסוקה באופן שלא יהווה מטרד.                      5. בתחום החניה תותר הקמת מתקן תת קרקעי ליצור אנרגיה לרבות שימוש במערכות נלוות ותומכות.                      מיקומו הסופי יקבע בשלב היתר הבניה ובלבד שלא יהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.                      2. עומק מילוי אדמת הגן מעל החניון יהיה 80 ס"מ ובמקומות נבחרים לנטיעת עצים בוגרים עומק אדמת המילוי תהיה 120 ס"מ, והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. החזית המסחרית תכלול שטח של 100 מ"ר סה"כ שטחים מסחריים בכל התכנית (תאי שטח 101 ו-102).                      2. יותר לנייד זכויות לשימוש מסחר ותעסוקה כולל שטח לחניה עבור שימושים אלו, מתא שטח 101 לתא שטח 102.                      3. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע בלבד, בחזית מסחרית :                      מסחר קמעונאי ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד</p>



4.2	מגורים ד'
	<p>רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p>
ו	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> לא תותר הריסת הבניין שנועד להריסה בתא שטח מס' 102, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b> <b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</b> 1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה בגג החניון ישמש כשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנים. 2. צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של זיקת הנאה יקבעו בהיתר בנייה, ובלבד ששטח זיקת הנאה יהיה גדול יותר מכלל השטח לגינות הפרטיות, והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. השטח יפותח ברצף יחד עם זיקת הנאה בתא שטח מס' 101. 4. אחזקת הגינות המשותפות תהיה באחריות בעלי הזכויות בתאי שטח מס' 102. 5. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יהיה ללא מגבלה כשלהי ותובטח גישה לגינות המשותפות לכלל דיירי המבנים בשני תאי השטח : 101 ו-102. 6. להבטחת האמור לעיל תירשם על כך הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה.</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b> <b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b> 1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי ישמש לקישור רגלי מכוון השכונה מרחובות גוואטמלה וולטה עילית, דרך שטח התכנית, אל טיילת גולומב, השצ"פ המוצע ותחנת הרכבת הקלה העתידית. המעבר הרגלי יכלול במידת הצורך אמצעים מכניים כדוגמת דרגנועים. יובהר כי זיקת הנאה תמומש בעתיד במידה ותתאפשר הגישה אליו מכיוון רחוב גוואטמלה. השימוש בשטח זה ייועד לשימוש דיירי המבנים וזאת עד למימוש המעבר הרגלי כאמור. 2. צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של זיקת הנאה יקבעו בהיתר בנייה. 3. במידה וקישור זה יבוצע אחזקתו תהיה באחריות עיריית ירושלים. 4. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יהיה ללא מגבלה כשלהי. 5. להבטחת האמור לעיל תירשם על כך הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה.</p>
ט	<p><b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הכניסה הקובעת בכל בניין יהיה כמצוין בנספח הבינוי מס' 1, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. למרות האמור לעיל במסגרת היתר הבניה תותר חריגה מהוראה זו, ככל שתידרש התאמה בין מפלס הכניסה לבניין ובין מפלסי השצ"פ שיקבעו לעת תכנון מפורט ובקשות להיתר בניה, ובאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. הבניה תותר בתוך תחומי קווי הבניה כמופיע בתשריט התכנית וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. 3. מספר הקומות העל-קרקעיות המירבי יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובטבלה 5 וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. 4. גובה המבנים המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>



4.3	<b>מסחר</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	קיוסק
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הבנייה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב בטון. הבנייה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות אסורה).</p>
4.4	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כשטחים מגוונים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, מתקני משחקים ומתקני ספורט, מבני שרות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת, תאורה.</li> <li>2. מעבר רכב חרום והצלה.</li> <li>3. מעבר רכב לכניסה לחניוני מגורים.</li> <li>4. מבנה שירות למשתמשי הפארק ולאחזקתו השוטפת (כדוגמת שירותים ציבוריים, חדרי אחסון, למחלקת שפ"ע וכדומה) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>5. מבנה מעלית ומדרגות לחיבור עתידי לזיקת ההנאה במפלס החצרות העליונות, באישור מהנדס העיר ומי מטעמו.</li> <li>6. מרכז למיחזור.</li> <li>7. מרכז אנרגיה תת קרקעי לחיבור לגז טבעי.</li> </ol>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח המסומן בתשריט כמנהרה/מעבר תחתי מיועד למעבר תת קרקעי עבור כניסה לחניון הפרטי של המגורים.</li> <li>2. בשלב היתר בניה תיקבע נחיצותו של המעבר התת-קרקעי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>3. התוואי המדויק של המנהרה יקבע בתכנית הבינוי המפורטת ככל שימצא על ידי מהנדס העיר קיימת הצדקה לבצע המנהרה כאמור.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.</li> <li>2. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל בהתאם ואישור מח' שיפור פני העיר, ירושלים.</li> <li>3. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המתואמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, ובשיפוע מתון.</li> <li>4. מפלסי השצ"פ הפונה לרחוב גולומב יהיו תואמים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה. פיתוח מפלסי השצ"פ לא יצריך הקמת גדרות בשצ"פ כלפי הרחוב כפתרון בטיחות להפרשי גבהים.</li> <li>5. הגובה המירבי של קירות או גדרות בין תחום הדרך לשצ"פ לא יעלה על 60 ס"מ.</li> <li>5. יותר הקמת מרכז אנרגיה תת קרקעי לחיבור לגז טבעי בתכנית.</li> </ol> <p>מיקומו הסופי יקבע בשלב היתר הבניה ובלבד שלה יהווה סטיה ניכרת.</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>6. מבנה המדרגות :                      יובהר כי מבנה זה ימומש בעתיד עבור מעבר רגלי במידה ותתאפשר הגישה אליו מכיוון רחוב גוואטמלה.                      ביצוע ותחזוקת מבנה המדרגות והמעלית יהיה באחריות עיריית ירושלים.                      במידה וקישור לא יבוצע, שטח זה יצטרף אל הפארק.</p>
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b>                      סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b>                      1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רכב יהיה ללא מגבלה כשלהי. השטח ישמש למעבר רכב חירום והצלה בלבד. בחלק הדרומי ישמש גם לכניסה לחניוני המגורים. תרשם על כך הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה.                      2. צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של זיקת הנאה יקבעו בהיתר בנייה.                      3. אחזקת המעבר לחניה תהיה באחריות בעלי הזכויות בתאי שטח מס' 101 ו-102.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>                      לא תותר הריסת הבניין שנועד להריסה בתא שטח מס' 201, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      סימון מהתשריט : <b>מנהרה/מעבר תחתי</b>                      1. השטח המסומן בתשריט כמנהרה/מעבר תחתי הינו שטח מיוחד לדרכים בשני מישורים : האחד מישור פני הקרקע המיועד לדרך ציבורית, והשני מתחת לפני הקרקע המיועד לכניסה לחניון המגורים התת-קרקעי בתאי שטח מס' 101 ו-102.                      2. בשלב היתר בניה תיקבע נחיצותו של המעבר התת-קרקעי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.                      3. זכויות הבניה במגרש זה מיועדות לדרך הגישה התת-קרקעי לחניון המגורים.                      4. התוואי המדויק של המנהרה יקבע בתכנית הבינוי המפורטת.</p>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>                      הבניין המסומן בתשריט בצהוב מיועד להריסה.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      סימון מהתשריט : <b>מנהרה/מעבר תחתי</b>                      1. השטח המסומן בתשריט כמנהרה/מעבר תחתי הינו שטח מיוחד לדרכים בשני מישורים : האחד</p>

דרך מוצעת	4.6
<p>מישור פני הקרקע המיועד לדרך ציבורית, והשני מתחת לפני הקרקע המיועד לכניסה לחניון המגורים התת-קרקעי בתאי שטח מס' 101 ו-102.</p> <p>2. בשלב היתר בניה תיקבע נחיצותו של המעבר התת-קרקעי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. זכויות הבניה במגרש זה מיועדות לדרך הגישה התת-קרקעי לחניון המגורים.</p> <p>4. התוואי המדויק של המנהרה יקבע בתכנית הבינוי המפורטת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
2196	(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 29	(3) 93	60	183	(2) 30250			(1) 8511	19543	3031	101	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
									824			(7) 299	(6) 525	3031	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
									895			(8) 530	365	3031	101	תעסוקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
									312			(8) 212	100	3031	101	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
									15847	(9) 7000		(9) 8847		3031	101	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
									700		(10) 700			3031	101	מתקנים הנדסיים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
2472	(5)	(5)	(5)	(5)	(12) 19	61	39	206	(2) 34370			(11) 9644	22254	5321	102	מגורים ד'	מגורים ד'	
									1845			(8) 1040	805	5321	102	תעסוקה	מגורים ד'	
									13720	(9) 3000		(9) 10720		5321	102	חניון	מגורים ד'	
									250				(13) 250	6813	201		שטח ציבורי פתוח	
									450			(14) 450		6813	201	דרך מוצעת	שטח ציבורי פתוח	
									52	(14) 52				356	305		דרך מאושרת	
									468	(14) 468				2789	306		דרך מאושרת	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									10	10 (14)						דרך מוצעת	
									15	15 (14)						דרך מוצעת	
									10			10	11	401		מסחר	

**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**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. יותר לנייד זכויות בין תאי שטח מס' 101 ו-102 עד 10% ממספר יחידות הדיור ו 10% מזכויות הבנייה וזאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה ע"פ טבלה זו.
- ב. מעל מפלס פני הגג תותר בנייה מעקה, וחדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ', בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל בנין.
- ג. במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה לתוספת חדר שנאים, ניתן להוסיף עד 30 מ"ר עבורו לשטחים המוצעים.
- ד. בתא שטח מס' 201 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בלחץ נמוך מאד בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.14 לתכנית.
- ה. תותר תוספת של עד 10% ממספר יחידות הדיור ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה או הוראות הבינוי.
- ו. יותר להוסיף זכויות בניה עבור חניה. מספר מקומות החניה, מספר קומות החניון וזכויות הבנייה יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בנייה.
- ז. יותר לנייד זכויות בנייה לשימוש מסחר ותעסוקה כולל שטח לחניה עבורם בין תאי שטח מס' 101 ו-102 ללא שינוי בסה"כ זכויות.
- ח. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

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

- (1) מתוך זה 3,660 מ"ר עבור מחסנים, מעברים וחללים טכניים. יותר לנייד זכויות אלה לקומות מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) סה"כ שטחי בניה למגורים כוללים שטח למרפסות מקורות.
- (3) גובה פני הגג העליון של הבינוי בתא שטח 101 יהיה ע"פ הפירוט הבא: בנין מס' 1- 831.8, בנין מס' 2- 806.2, גובה האגפים הנמוכים הוא 767.80 והכל לפי המסומן בנספחי הבינוי נספחים מס' 1 ו-2.
- (4) מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 101 יהיה ע"פ הפירוט הבא: בנין מס' 1- 29 קומות ואגף קדמי בן 9 קומות, בנין מס' 2- 20 קומות ואגף קדמי בן 8 קומות, והכל לפי המסומן בנספחי הבינוי נספחים מס' 1 ו-2.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) מתוך שטח זה 65 מ"ר עבור מבואת כניסה בקומת הקרקע.
- (7) מתוך זה 159 מ"ר עבור חניון.
- (8) עבור חניון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

(9) עבור חניון למגורים.

(10) עבור מרכז אנרגיה תת קרקעי לחיבור גז טבעי. יותר לנייד את זכויות הבנייה מקומת מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת, ובלבד שמיקומו של המתקן יהיה בתחומי החניון.

כמו כן, יותר לנייד זכויות אלה מתא שטח מס' 101 לתא שטח מס' 102 או תא שטח מס' 201 בעת הבקשה להיתר בנייה ובסמכות מהנדס העיר.

(11) מתוך זה 4,120 מ"ר עבור מחסנים, מעברים וחללים טכניים. יותר לנייד זכויות אלה לקומות מתחת לכניסה הקובעת.

(12) מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 102 יהיה ע"פ הפירוט הבא: בנין מס' 3-19 קומות ואגף קדמי בן 7 קומות, בנין מס' 4-18 קומות ואגף קדמי בן 6 קומות, בנין מס' 5-17 קומות ואגף

קדמי בן 5 קומות, והכל לפי המסומן בנספחי הבינוי נספחים מס' 1 ו-2.

(13) עבור מבני שירות למשתמשי הפארק ולאחזקתו השוטפת, ועבור מבנה מעלית ומדרגות לחיבור עתידי לזיקת ההנאה במפלס החצרות העליונות.

(14) עבור מנהרה תת קרקעית לכניסה לחניון בתאי שטח מס' 101 ו-102.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**6. הוראות נוספות**

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח המעבר לרכב חירום והצלה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות.</p> <p>5. 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) המצויות 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>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת פנוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. תנאי להיתר בנייה/חפירה ראשון יהא הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון לתא שטח 101 יהא הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 201 לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר, הגובל עם תא שטח 101 והצגת תכניות לשטחים הציבוריים המבונים בתאום אגף מבני ציבור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון לתא שטח 102 יהא הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 201 לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר, הגובל עם תא שטח 102.</p> <p>4. תותר בניית המבנים בתא שטח 101 לפני הריסת המבנה הקיים בתא שטח 102; או ביצוע הבנייה בתאי שטח 101 ו-102 בהינף אחד, ובלבד שיושלם פיתוח השטחים הציבוריים הגובלים בתאי השטח.</p>	

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז י-ם.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה, שפ"ע, שפ"ע עצים, מחלקת דרכים, הסדרי תנועה ובטיחות בדרכים.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז י-ם בנושאים הבאים:
  - א. יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה. אי הסדרת רחבת היערכות לבניין, ימנע בעתיד לקבל אישור היתר בניה.
  - ב. חדרי מדרגות מוגנים במבנה רב קומות יגעו לג הבניין.
  - ג. בבניין רב קומות יותקן מאגר מים בגודל ובמיקום שיקבע בשלב היתר הבניה בתיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.
  - ד. במידה וחדר המדרגות יורד מתחת ל-8.00 מטר תהייה יציאה ישירות מחדר המדרגות לבחוץ.
  - ה. זמינות רשת המים ופריסת ברזי הכיבוי יהיו על פי הוראות הנציב 529.
  - ו. אין באישור זה לפתור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר זה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
5. תנאי למתן היתר בניה/פיתוח יהיה הכנת נספח רוחות מעודכן שיבחן את משטר הרוחות ויוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- הנספח יציג גם את האמצעים הדרושים למניעת מטרדי רוח. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה לשם התקנתם מקווי הבניין באישור מהנדס העיר.
6. תנאי למתן היתר בניה/הריסה/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.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת למניעת מטרדי אבק לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
8. תנאי למתן היתר פיתוח לשצ"פ בתאי שטח מס' 201 ו-202 ולבניוי בתא שטח 101 יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לענין השפעת קרינה.
9. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון יהיה ביצוע העתקת צומח בשיתוף הקהילה. הצמחים שיועקו ישמרו וישתלו בשטחים הציבוריים שבתכנית.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא העתקות כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
12. תנאי למתן היתר בניה למרכז ייצור אנרגיה יהיה הכנת סקר סיכונים לאישור המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה. הסקר יוכן על פי הנחיות המשרד להגנת





<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>הסביבה, ובכפוף לממצאיו יקבע מיקום המתקן.                  13. תנאי להיתר בניה למרכז ייצור אנרגיה ולמערכת לאספקת אנרגיה יהיה תיאום בין תכנון המרכז לייצור אנרגיה לבין תכנון מערכת אספקת הגז הטבעי, להנחת דעתו של מהנדס העיר.                  14. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 401 יהיה תיאום עם אגף תברואה ומהנדס העיר בדבר שילוט הקיוסק, בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. תנאי לטופס אכלוס מבני המגורים בתא שטח 101 סיום ביצוע בפועל של פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל עם תא שטח 101, החניון בתא שטח זה וזיקת הנאה לרכב חירום הסמוכים לבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.                  2. תנאי לטופס אכלוס למבני המגורים בתא שטח 102 סיום ביצוע בפועל של פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל עם התכנית, והחניון בתא שטח זה. וזיקת הנאה לרכב חירום הסמוכים לבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>חומרי גמר:                  1. בתחומי הבניה המרקמית, תבוצע הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.                  2. מעל הבניה המרקמית, בבניינים הגבוהים ובמגדל יותר לשלב אבן עם חומרים נוספים לרבות: מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכדו' בקירות החיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן היתר בנייה.                  2. מקומות החניה המיועדים לשימושים הציבוריים בקומה התת קרקעית ישמשו את מבני הציבור, המסחר והתעסוקה, ותירשם על כך הערה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.                  3. במקרה שפתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי משאיר את הדיור החלופי בתחום התכנית, ינתן פתרון חניה לדיירי הבנין הקיים, בכל שלבי הביצוע, שלא יפחת ממספר מקומות החניה הקיימים היום בשטח.                  4. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות לאוורור טבעי.                  5. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.                  6. 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><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח 201 כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.                  להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.                  2. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 102 כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.                  להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.                  3. השטח המסומן בתשריט בתאי שטח 101 ו-102 כשטח לזיקת הנאה יפותח כשטח לגינות</p>	

<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>משותפות עבור כלל דייר הבניין, ללא מגבלה כלשהי.                  תכנית הבינוי והפיתוח ע"פ סעיף 6.1.2 תקבע צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של זיקת ההנאה, ובלבד ששטח זיקת ההנאה יהיה גדול יותר משטח הגינות הפרטיות הממוקמות בגג החניון, והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.                  לפחות 25% משטח זיקת ההנאה יובטח כשטח לגינון ונטיעות, ויכלול מילוי אדמת הגן מעל החניון בעומק 80 ס"מ ובמקומות נבחרים לנטיעת עצים בוגרים בעומק 120 ס"מ, והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.                  להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים בשטח.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>ככל שמתאפשר, בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה בתאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. רעש:                  תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית עדכנית אשר תבדוק את מפלסי הרעש החזויים מתנועת כלי הרכב בכניסה לחנייה, ותקבע את הפתרונות הנדרשים לשביעת רצון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.                  ככל שיתגלו חריגות מקריטריון הועדה הבין משרדית לרעש מכבישים, כפי שמפורט בנספח מס' 7 - חוות דעת איכות סביבה (סעיף 4.2.2), יש לבצע המגוונים המתאימים לרבות מיגון דירתי וכן מיגון בתחום הדרך.</p> <p>2. אזבסט:                  כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p> <p>3. בנייה ירוקה:                  עמידה בתקן לבנייה ירוקה התקף על פי דרישת עיריית ירושלים, לעת מתן היתר בנייה. בשלב תכנית עיצוב אדריכלי והיתרי הבנייה, ייקבעו המרכיבים הירוקים של הבניינים המתוכננים, בהתאם לתקן 5281.</p> <p>4. טבע עירוני:                  תנאי להיתר הבניה יהא עריכת סקר גיאופיטים בעונת החורף לצורך אישור ריכוזי גיאופיטים. ככל שיימצאו גיאופיטים בשטח התכנית ובהתאם לממצאי הסקר, תבוצע העתקת גיאופיטים בטרם תחילת עבודות הבניה.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו</p>	



אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תכנית זו, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה.

2. רעש :

העבודות והציוד יעמדו בדרישות אלו :

א. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט - 1979. הזכיין יחויב להמציא את תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנות אלו.

ב. התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992 ועדכון לתקנות מ- 4/2011. ע"פ סעיף 5 בתקנות, ציוד הבנייה לא יופעל באזור מגורים בין השעות 19:00 ל-7:00 למחרת, ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל-7:00 למחרת יום המנוחה. ע"פ סעיף 15 בתקנות, האיסורים על גרימת רעש באזור מגורים, חלים גם מחוץ לאזור מגורים, אם אותו רעש גורם להפרעה או מטריד באזור.

ג. המלצות המשרד להג"ס לגבי רעש מצטבר מאתרי בנין.

ד. כל הציוד שיופעל דרך קבע באתר העבודות (משאבות, מפוחי אוויר וכו'). יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.

3. רעידות :

יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

4. צמצום מפגעי אבק :

יש להקפיד על ההמלצות הרשומות להלן בעת ביצוע עבודות שלא בעונה הרטובה :

א. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים : בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ'שניה בקירוב).  
ב. כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות ינוקו מאבק, במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי רכב יוצאים.

ג. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם.

ד. מומלץ כי מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה.

ה. בעת נשיבת רוחות חזקות ( מהירות רוח של 6 מ'שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

ו. מומלץ להקפיד על מהירות נסיעה נמוכה בתחום האתר.

ז. שטחי עפר בתוך שטח התכנית יטופלו באמצעות חומרים היוצרים תאחיזה של חלקיקי העפר או הרטבה, כך שתמנע יצירה ופליטת חלקיקים בעת תנועת ציוד במשטחים אלו.

מומלץ כי לעת היתר בנייה תוגש חו"ד לנושא מטרדי אבק בעת העבודות לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

6.11	ניהול מי נגר
	<p>1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון הנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).</p>
6.12	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. ביוב וניקוז:</p> <p>א. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p> <p>ב. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתכנית שבנדון. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב העירונית.</p> <p>יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברי להולכי רגל, בשטחי הדרכים לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>ג. קיימים קווי ביוב בגבולות של המתחם המתוכנן ומשרתים את הבניינים הקיימים, במידה ויהיה צורך בהעתקתו או העתקת כל קו אחר שחוצה את תא השטח המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, תוגש בקשה לאישור המחלקה תכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים על לתום העבודה. תכנית ההטיה של הקווים תבוצע בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז.</p> <p>התכנית תיתן מענה לחיבור כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב.</p> <p>ד. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL' יותר גבוה ממפלס 0.00 שלהן.</p> <p>ה. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשת פרטית ובפיקוח של מח' הביוב והניקוז, ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>ו. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>ז. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. בתחום המגרשים הפרטיים יותקנו מתקנים ומכלים להשהיית מי הנגר טרם הזרמתם למערכת הניקוז העירונית בקצב של כל מגרש יותקן קולטן שדה שיחובר למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ב. בשלב התכנון המפורט של השצ"פ בתאי שטח מס' 201 ו-202 יתוכננו מתקנים נוספים לקליטה והשהיית מי הנגר.</p> <p>ג. תכניות לקליטה ולהשהיית מי הנגר יובאו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. מים:</p> <p>א. חיבורי המים יהיו מקווי המים העירוניים בלחץ +820.</p> <p>במקומות שישוכמו על מחלקת רשת פרטית שבגיוחן, יורכבו מדי מים כלליים. יש להקצות נישה עבור מערכות מדידת המים הראשית.</p> <p>ב. הגיוחן מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח ציבורי פתוח" עם זכות המעבר לצינור.</p> <p>ג. ב"שטח ציבורי פתוח" תותר הקמת מתקני הקטנה או הגברת לחץ במידת הצורך.</p>

6.12	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ד. צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שיקבע ע"י רשות הכבאות.</p> <p>ה. היזם יפעל עפ"י חוברת "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" אשר נמצאת באתר הגיחון <a href="http://www.hagihon.co.il">www.hagihon.co.il</a> וכן עפ"י הנחיות נוספות שתינתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של הפרויקט.</p> <p>ו. אם כתוצאה מתב"ע זאת יפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו.</p> <p>4. תברואה:</p> <p>א. היות ומדובר בבניינים גבוהים מעל 12 קומות יש לתכנן מערכת פינוי אשפה באמצעות שוט אשפה ישיר לחדר אשפה. בחדר אשפה במידת האפשר תוצב דחסנית אשפה בנפח 8 קו"ב. אם בשלב היתר הבניה לא תתאפשר דחסנית אשפה יתוכנן חדר אשפה ומתקן אשפה בתיאום עם מחלקת תברואה. כמו כן, בשלב קבלת ההיתר יקבעו מיקום וגודל מתקני האשפה.</p> <p>ב. במסגרת הפרויקט ימוקם מרכז למחזור עבור הפרויקט הנ"ל שבתוכו יוצב מתקן לאיסוף נייר, קרטון, בקבוקים, בגדים וחומר אלקטרוני.</p>	



6.13	חשמל
<p>1. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום (שטח) ל-2 חדרי שנאים עבור 2 שנאים כ"א.</p> <p>2. חדרי השנאים ימוקמו בכניסה לחניון כפי שמסומן בנספח בינוי 1 שהתקבל בחח"י.</p> <p>3. מידות שטח עבור חדרי השנאים יקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי למתן ההיתר. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>4. תנאי למיקום חדר השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת חשמל ורכבי משא.</p> <p>5. בתחום התכנית וסמוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של חברת החשמל. בכל מקרה שמתעורר הצורך בהעתקת תשתיות חח"י (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') יעשה הדבר עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>6. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p>	



6.14	תשתיות
<p>1. ביצוע 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 בתוך תחומי המקרקעין, ייעשה בהתאם לקביעת מהנדס העיר.</p> <p>מבקשי היתר הבנייה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>2. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים ובו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	



6.15	תשתיות
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p>	

תשתיות	6.15
<p>1. מקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלות גז טבעי יותרו במיקומים הבעים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות בדלקמן :</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה או מבני ציבור, אלה במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	



תשתיות	6.16
<p>מרכז אנרגיה :</p> <p>1. הגדרות :</p> <p>א. "מערכת לאספקת אנרגיה" מערכת מקומית הכוללת מתקן לייצור אנרגיה, מערכת גז טבעי לרבות מתקן קצה וצנרת של חברת החלוקה המקומית, צנרת גז וכל מערכת גז טבעי הנדרשת לצורך הפעלת המערכת ומערכות נלוות ותומכות לשימוש הדיירים, חיבור אספקת גז טבעי למתקן לרבות מערכות נלוות ותומכות, צנרת של מים חמים ומים קרים מהמתקן לצרכנים, חיבור המתקן למערכת החשמל המקומית והתקנת מונים במגרשי הצרכנים באופן שיאפשר מכירת חשמל מהמערכת לאספקת אנרגיה לרשת החשמל ולצרכנים, וכן מתקני תפעול ותחזוקה וכל מתקן תשתית או מתקן אחר הנדרש להפעלת התקינה של המערכת.</p> <p>ב. "מרכז לייצור אנרגיה" מרכז מקומי לייצור אנרגיה מוסק בגז טבעי המשמש לייצור חשמל, וכן לחימום ו/או קירור מים.</p> <p>2. בתחום התכנית תותר הקמת מערכת תת קרקעית לאספקת אנרגיה אשר תספק אנרגיה לכל המגרשים בתכנית או לחלק מהם, בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>א. ההספק המותקן הנומינלי של כל מרכז לייצור אנרגיה לא יעלה על 5 מגה וואט.</p> <p>ב. המרכזים לייצור אנרגיה ימוקמו, במידת האפשר, בתת-הקרקע, כחלק מהחניונים, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.</p> <p>ג. שטחי הבנייה למרכז לייצור אנרגיה לא יעלו על 700 מ"ר.</p> <p>ד. מרכז לייצור אנרגיה בעל הספק מותקן נומינלי גדול מ-5 מגה וואט, יותר בכפוף לאישור תכנית מפורטת.</p> <p>ה. מערכת ייצור האנרגיה תעמוד בדרישות תקנות חוק אוויר נקי.</p> <p>3. יותר לחבר את המערכת לאספקת אנרגיה לרשת החשמל.</p> <p>4. תותר הקמת תשתיות וחיבורים לצורך הפעלת המערכת ואספקת האנרגיה לצרכנים לרבות התקנת צנרת מים חמים וקרים מהמרכזים לייצור אנרגיה ועד לגבול מגרשי הבניה בתכנית.</p> <p>5. מיקום פתח פליטת הגזים שמקורם במערכת יצור האנרגיה יקבע לעת התכנון המפורט,</p>	



תשתיות	6.16
<p>בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. בקשה למתן היתר בניה תוגש בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <p>א. ההיתר יכלול תכנון מפורט לחיבור כל המבנים והמתקנים בתחום המגרש למערכת אספקת האנרגיה, לרבות תכנון חיבורים זמניים ככל שיידרשו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. ההיתר יכלול תכנון מפורט של כל התשתיות המשלימות בתחום המגרש הנדרשות לצורך חיבור המבנים והמתקנים בתחום המגרש למערכת אספקת האנרגיה, לרבות מחליפי חום, בהתאם להנחיות מהנדס העיר, מוני מים חמים וקרים, ומוני חשמל בהתאם לאמות המידה של רשות החשמל.</p> <p>ג. רשות הרישוי רשאית ליתן היתר בנייה גם אם לא התקיימו תנאים אלה, כולם או מקצתם, אם סברה, מנימוקים שיפורטו בהחלטתה, כי המערכת לאספקת אנרגיה לא אמורה לספק אנרגיה למבנה נשוא ההיתר.</p> <p>7. לא יינתן אישור לתחילת עבודה למרכז ייצור אנרגיה ולמערכת לאספקת אנרגיה אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <p>א. אושרה בהתאם לדין החל, הקמת הצנרת המיועדת לספק גז למתקן הייצור.</p> <p>ב. אושרה בהתאם לדין החל, מערכת הולכת החשמל ממתקן הייצור לרשת החשמל.</p> <p>ג. אושרה הקמתה של מערכת הולכת המים החמים והקרים ממתקן הייצור לצרכני הקצה.</p> <p>8. לא יינתן למרכז ייצור אנרגיה אישור הרשות המאשרת לפי סעיף 157א לחוק, לחיבור המתקן לרשת החשמל והמים, אלא אם ניתן למרכז אישור תקינות על ידי הגוף הבודק למערכת הגז בהתאם לסעיפים 8ב(א) ו-8ג לחוק הגז (בטיחות ורישוי), תשמ"ט 1989.</p> <p>9. בחובת חברת האחזקה של המתקן לבצע בדיקות עיתיות של איכות האוויר בפליטת הגזים מהמערכת בהתאם לדרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.17
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשרשיו, לגזעו ולצורתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקדי היערות.</p>	

שמידה על עצים בוגרים	6.17
<p>1. לעת הכנת תכנית בינוי מפורטת ככל שיידרש יבחנו שוב עצים המסומנים לשימור אשר ימצאו בתחום הבינוי המתוכנן. שינוי סיווג העצים ייעשה בתיאום ובאישור פקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים שך התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית, ההיסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. ככל שיכרתו עצים בתחום התכנית יש לפעול לטעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה מחייב כריתת עץ בוגר יהיה מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת סקר עצים מעודכן לאישור מחלקת הגגנות. הסקר יכלול תכנית נטיעות חלופית בערך כספי שאינו נופל מן הערך החילופי של העצים לעקירה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות כספית לשתילת עצים לפיצוי ביחס של 1: 4. ניתן לחרוג מיחס זה באישור מנהל אגף שפ"ע.</p>	



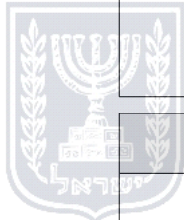
פסולת בניין	6.18
<p>1. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.</p> <p>2. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p>	

עתיקות	6.19
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ: 1091: עמ" 1468 מיום: 18/05/1964; 27311/0 "ירושלים, קרית מנחם" י"פ: 4923 עמ" 4968 מיום: 26/09/2000; 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ: 1091 עמ" 1468 מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימו, (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), הן יבוצעו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יבוצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	





<b>עתיקות</b>	<b>6.19</b>
<p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.20</b>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.                  2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.                  3. 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.                  4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.21</b>
<p>השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ולדרכים אשר אינן נכללים במסגרת תכנית החלוקה החדשה יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.22</b>
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורך גני ילדים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובדבר הורעה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.                  2. בעלות עיריית ירושלים לשטחים המבונים כהפרשה מבונה לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.23</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לא תותר הריסת הבניין שנועד להריסה בתא שטח מס' 102, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.	הריסת בניין המגורים	1

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית הוא למשך 15 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38