

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0522540

מתחם כיסופים, שכונת רמות - אלון, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
05/11/2018

להפקיד את התכנית  
28/11/2019

תאריך 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

במסגרת הפרויקט להתחדשות עירונית יוזם משרד השיכון שימוש בשטחים עירוניים לטובת שטחים ביעוד משולב למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. התכנית מציעה:

- קביעת יעוד תא שטח 01 ליעוד משולב למגורים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת יעוד תא שטח 02 ליעוד להוראות מיוחדות לשימושים למסחר ושצ"פ.
- קביעת יעוד תא שטח 03 ליעוד להוראות מיוחדות למסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת יעוד תא שטח 04 ליעוד משולב למגורים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת יעוד תא שטח 10 ליעוד שצ"פ. לשימוש ולרווחת תושבי השכונה.
- קביעת יעוד תא שטח 21 ליעוד דרך מאושרת.

עירוב השימושים המפורטים הינו אנכי בין מפלסי הרחובות על פי המפורט:

1. מפלס רחוב הרא"ה נקבע כמפלס  $00.00 = 754.34$  בתכנית והוא מהווה כניסה לשני מבני המגורים, בניינים בני 18 קומות כל אחד, מעל מפלס הכניסה מהרחוב. בקומת הקרקע תתאפשר הורדה "Kiss & Ride" לקישור לקו כחול בציר רק"ל. כמו כן, יתאפשר חיבור רגלי למסוף האוטובוסים ולקניון רמות וגישה למפלסי תעסוקה בקומות 1-1 ו 1 ולמבנה ציבור בתא שטח 03. תא שטח 02 משמש כחצר עירונית.
2. מפלס רחוב כיסופים נקבע כמפלס  $-6.8 = 747.53$  והוא 5 מהווה כניסה לחניון תת קרקעי ושימוש מסחרי מוגבל לשימוש באי מסוף האוטובוסים ותחנות ההורדה. כמו כן במפלס זה מוצע גשר עילי לחיבור בין קניון רמות לבין הרק"ל ומפלס כיסופים
3. מפלס שדרות גולדה מאיר נקבע כמפלס  $-13.05 = 741.29$ . מפלס זה הינו דרך עירונית ובו ממוקמת הרכבת הקלה. תתאפשר כניסה מכיוון דרום לחניון חנה וסע ולשימוש הדיירים.

הערה: למרות מפלסי הרחוב המפורטים להלן יחולו שינויים בהתאם לשינויים שיפועי הרחובות הקיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם כיסופים, שכונת רמות - אלון, ירושלים
1.1	מספר התכנית	101-0522540
1.2	שטח התכנית	8.903 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218590
	קואורדינאטה Y	636150

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מעלות כיסופים		

רמות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30869	לא מוסדר	חלק		7, 10-11, 13, 15
31328	לא מוסדר	חלק		28
31329	לא מוסדר	חלק		7

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

ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/2013	5167	6605	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0092098. הוראות תכנית 101-0092098 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0092098
02/12/1976	101	2274		שינוי	1861
03/06/1982	1873	2890	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2716. הוראות תכנית 2716 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2716
21/11/1991	843	3945		ללא שינוי	א /2716
02/06/2004	3027	5302		ללא שינוי	4820
31/08/2011	6262	6288		ללא שינוי	ב /4820
26/07/2010	4063	6112		ללא שינוי	מק/ 12401



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 59 07/08/2018	יורם אלישיב	07/08/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי	14: 36 26/08/2019	רננה נילי חר"ג	26/08/2019	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 2 - תנועה	10: 41 12/06/2019	גד נובק	12/06/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3 - נספח נוף	14: 33 17/06/2019	ענת שדה	13/06/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4 - סקר עצים	09: 49 18/02/2019	רקפת הדר גבאי	08/08/2018	1	1: 500	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)		02-6291141	02-6291168	eylonb@mmi.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הלל 23.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)		02-6291141	02-6291168	eylonb@mmi.gov.il

(1) כתובת: הלל 23.

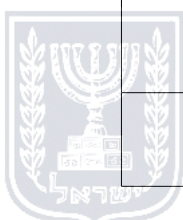
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297598	02-6295770	

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

**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	רננה-נילי חר"ג	80958	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי (1)	6	02-5619791	02-6259797	office@arctic.arc.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי		רקפת הדר גבאי	צור הדסה	(2)		02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il
ניהול הפרויקט	מהנדס	אלונה ליפשיץ	37284	אלונה ליפשיץ אדריכלים	ירושלים	הלל	2	02-6256211	02-6257211	alonalif@013.net
מהנדס דרכים ותנועה	מהנדס	גד נובק	35153	גד נובק הנדסה אזרחית	בית חשמונאי	(3)		02-6566323	02-6533652	novak-gd@zahav.net.il
יעוץ פרוגרמה	יעוץ	אירית צירניאבסקי		צירניאבסקי שמאות מקרקעין	ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820	02-5862474	cheririt@gmail.com
אדריכל נוף	יעוץ נופי	ענת שדה	82305	שדה ועיר אדריכלות נוף	מסלת ציון	הר יעלה	2116	02-9900188	02-9900193	michal@si-landscape.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4635.

(2) כתובת: שורק 34 צור הדסה.

(3) כתובת: יונתן 24.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

בנייה לאורך ציר רק"ל בשדרות גולדה מאיר ברמות אלון בהתאם להנחיות בינוי לאורך ציר רק"ל. בניית 2 בנייני מגורים ומבנה ציבור, בשילוב פונקציות של מסחר, תעסוקה, מסוף אוטובוסים, חנייה תת קרקעית לטובת חניון חנה וסע לרק"ל כולל את הוספת שצ"פ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מדרך מאושרת ליעודים הבאים: א. ליעוד משולב מגורים ב. ליעוד מסחר ותעסוקה ג. ליעוד משולב מסחר ותעסוקה ד. יעוד משולב מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ.
2. קביעת הנחיות מיוחדות.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
5. קביעת הוראות לבינוי עבור 2 בניינים בני 18 קומות מעל רח' הרא"ה המשלבים 4 קומות המסד מעל רח' הרא"ה ובניה בין מפלס שדרות גולדה מאיר ורחוב הרא"ה.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת בינוי ל- 157 יח"ד.
8. קביעת שימושים עבור מגורים, תעסוקה, מסחר, שימושי חינוך, תרבות וקהילה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
11. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
12. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה/שימור.
13. קביעת הוראות לפקיעת תוקף התכנית.
14. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

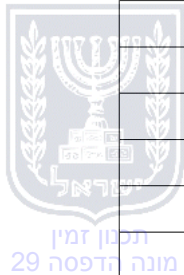
יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מאושרת	21
מגורים מסחר ותעסוקה	4, 1
מסחר ותעסוקה	2
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	דרך מאושרת	21
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	21
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	21
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	2
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	21
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	4, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	21
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	4, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	10
להריסה	דרך מאושרת	21
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	4, 1
להריסה	מסחר ותעסוקה	2
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	21
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	4, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	10

#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.54	2,896.9	דרך מאושרת
23.60	2,101.57	מגורים מסחר ותעסוקה
14.77	1,315.14	מסחר ותעסוקה
12.24	1,089.6	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
16.85	1,500.35	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>8,903.56</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	שטחים פתוחים ציבוריים, גינות ציבוריות, מגרשי/מתקני משחקים, שבילים להולכי רגל, מדרגות, פיתוח שבילי אופניים, ריהוט רחוב וכיוצא"ב, שמירה על ערכי טבע קיימים כגון: מדרגות, מסלעות ומעבר תשתיות וכן מתקני מחזור.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>1. יותר הקצאת מקום למתקני מחזור שכונתיים: בגדים, קרטון, נייר, אלקטרוניקה וכדומה, הכל ע"פ הנחיות האגף לתברואה.</p> <p>2. יותרו התקנת תשתית תת קרקעית למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב וניקוז. בשטחים אלו יותר מעבר תיעול מערכות לתאורת רחוב.</p> <p>3. תותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים.</p> <p>4. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן ובקירות התמך.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ועליו לכלול שטח אפקטיבי למתקני משחקים לגילאים שונים.</p> <p>2. בנוסף השטח יכלול שבילים ומעברים להולכי רגל, גינות ומדשאות, נטיעת עצים בוגרים, אזורים משחק, פינות ישיבה וריהוט רחוב. הכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>3. תחול חובת הצללה מעל מתקני המשחק.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה משום שהפרויקט מקודם בשכונה קיימת.</p> <p>2. כל הקירות התומכים והבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים השכנים.</p> <p>3. מעקות - על גבי הקירות התומכים תבנה גדר/סבכה לפי ת"י או באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. גובה מירבי של קירות - גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים ציבוריים ובין המגרשים, כולל גדר סבכה הבנויה מעליהם לא יעלה על 3 מ'. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר קירות גבוהים יותר אם שוכנעה שהפתרון הארכיטקטוני מצדיק זאת.</p> <p>5. סקר עצים - באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיקוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח: שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים ע"פ המפרט, הוצאת רישיונות העתקה ועקירה ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.</p> <p>6. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון: מדרגות, שבילים ורחובות יהיה אחיד וע"פ תכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר/רשות מתאימה, ע"פ הפרטים המנחים.</p> <p>7. תכנון הצמחייה יתבסס ברובו על צמחיה ים תיכונית/ארץ ישראלית.</p>
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>שלבי ביצוע - פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בד בבד עם התקדמות וביצוע עבודות הפיתוח במתחמי המגורים ולפי שיווק מגרשי המגורים. למרות האמור לעיל בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלביות הביצוע.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים 2. מסחר 3. תעסוקה 4. חניה</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו.                  2. גובה הבניה מוגבל עד 3 קומות מעל פני הקרקע, בכל חתך נתון. בנוסף, תותר קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' לשימוש כמחסנים, חדרי מכונות והסקה וכו' ובתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ 1.2 מ' מעל פני קרקע סופית.                  3. בקשה לקבלת היתר בנייה למבנה ציבור תלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי תפרט, בין היתר: מיקום המבנים, גבהם, צורתם, מיקום החניה שעל פי התקן בתחום המגרש, גישה לנכים על פי החוק, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח.                  4. פתרונות הפיתוח במבני ציבור יכללו את כל עבודות התימוך הנדרשות למנוע פגיעה בכביש ו/או בקיר התומך את כביש הגישה למבנה.                  5. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבולות המגרש.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר בניית מבני מגורים לפי המסומן בנספח הבינוי.                  2. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר (עיקרי+מ.מ.ד). יותרו שינויים בתמהיל יחידות הדיור בכל בניין, ובלבד שישמר כלל התמהיל במסגרת תא השטח.                  3. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית לא יעלה על 122 יח"ד. מס' יחידות הדיור המירבי יהא כמפורט בטבלה שבסעיף מס' 5 להלן, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית. פתרון לחזית הגג יכלול את כל המתקנים הטכניים המתוכננים בשטחו, וייעשה בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר.                  2. יותר שילוב של גגות משופעים וגגות שטוחים. חמרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפים או מתכת.</p>



<b>מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
1. מסחר 2. תעסוקה 3. חנייה 4. חצרות עבור מבני ציבור בתא שטח 3	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בניו</b></p> <p>במפלס 750.98 (-3.36) תמוקם חצר עבור מבני הציבור בתא שטח 3. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.19 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	
<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>1. מבנים ומוסדות ציבור עבור שימושי חינוך, תרבות וקהילה</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. תעסוקה</p> <p>4. חנייה</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק ומשמש לחצר, הממוקמת בתא שטח 2 במפלס 750.98, קומה 1- והיקפו כ-320 מ"ר, יותר שימוש לחצר עבור מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 3 בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.19 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. השימוש לצורכי ציבור בשטחים הציבוריים הבנויים יקבעו לעת מתן היתר בנייה על ידי המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>2. השטחים הציבוריים המוצעים כהפרשה מבונה לצורכי ציבור יתואמו לעת היתר הבנייה עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תקבע שלביות ביצוע למבני הציבור אשר תבטיח את השלמת השטחים הציבוריים המבונים מרמת מעטפת והשטחים הפתוחים התכנית, ובכלל זאת הגינות המוצעות על גגות מבני הציבור והשטחים בזיקת הנאה.</p> <p>4. תובטח השלמת רצף המעברים להולכי רגל הכלולים בתכנית</p> <p>5. השימושים הציבוריים יקבעו לצורכי חינוך, תרבות וקהילה.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>ג</b>
<p>1. התכנית מעגנת הנחיות המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים להפרשת שטח ציבורי בנוי בהיקף כולל של כ-3100 מ"ר עבור שימושי חינוך, תרבות וקהילה.</p> <p>2. יש לאפשר כניסה נפרדת למגורים ולשטחים למבני ציבור.</p> <p>3. לשימושים שייקבעו בהיתר הבנייה למבנים ולמוסדות הציבור יצורפו חצרות לפי התקן לעת מתן היתר בנייה.</p>	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)		17 (3)	65.2 (2)	77	0	0	2010	(1) 9133	773.93	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1			214	499	214	410	773.93	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	2	0		0	459	360	0	0	773.93	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	1	0			0	180	0	0	1315.15	2	מסחר	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)						1264			1315.15	2	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	21.5 (7)		0	(6) 683	0	(5) 2747	1089.6	3	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	(8) 1					320			1089.6	3	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	1	0		0		409	0	0	1089.6	3	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)		13 (11)	65.2 (10)	80	0	0	1645	(9) 9373	1327.65	4	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)		5			0	0	295	3281	1327.65	4	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	0		0	(12) 139	186	0	0	1327.65	4	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
												1500	10		שטח ציבורי פתוח		
												2896.91	21	דרך מאושרת	דרך מאושרת		
(4)	(4)	(4)	(4)	(13)									4, 1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה		

**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**

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

- (1) השטחים המופיעים כוללים את חישוב מרפסות הזיז ומרפסת גג בהתאם להנחיות בינוי לאורך ציר רק"ל.
- (2) גובה מירבי בין קומה לקומה יהא 3.2 מטר גובה.
- (3) מספר קומות מירבי הינו 18 כאשר קומה 1 ממפלס כניסה קובע לבניין הינו בייעוד תעסוקה. כניסה נפרדת למגורים תתוכנן באופן הקובע הפרדה מוחלטת בין המגורים לתעסוקה..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) שטח מבני הציבור ו/או חצרותיו לא נמנה בסך זכויות הבנייה המותרות בתאי שטח 1,2,3,4.
- השטחים המפורטים כוללים מרפסות גג לשימושים שיקבעו בהיתר הבנייה יצורפו חצרות בהתאם לתקן לעת הוצאת היתר הבנייה.
- (6) שטח מבני הציבור ו/או חצרותיו לא נמנה בסך זכויות הבנייה המותרות בתאי שטח 1,2,3,4..
- (7) גובה זה לא כולל את גובה מעקה הגג. גובה המעקה יהא בהתאם להנחיות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה..
- (8) תינתן אפשרות לבניית גלריה פנימית כשטח שירות לאחסנה.(בשל שיפוע דרך גולדה ישתנה גובה הפנים).
- (9) השטחים המופיעים כוללים את חישוב מרפסות הזיז בהתאם להנחיות בינוי לאורך ציר רק"ל..
- (10) גובה קומה מרצפה לרצפה יהא גובה מירבי של 3.2 מטר גובה.



(11) מספר קומות מירבי הינו 18 כאשר 5 הקומות ממפלס כניסה קובע לבניין הינן בייעוד תעסוקה. כניסה נפרדת למגורים תתוכנן באופן הקובע הפרדה מוחלטת בין המגורים לתעסוקה..

(12) שטח השירות מחושב לשלוש קומות(מעליות ומעברים).

(13) מספר מקומות החניה, שטחי החניה בתת הקרקע ומספר הקומות התת קרקעיות יקבעו על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. מספר מקומות החניה לא יעלה על המספר בתקן התקף..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	<p>1. מפלס ה 0.00 המחושב ברחוב הרא"ה הינו המחייב. תותר סטייה של עד 1.0 מ' מגובה זה כמפורט בנספח הבינוי, נספח מס. 1 להלן. 2. קו הבניין במפלס שמעל כניסה קובעת ובמפלס מתחת כניסה קובעת כמסומן בתשריט מצב מוצע. 3. מבואה וגינה בבניין המגורים : א. תתוכנן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ- 40.0 מ"ר. ב. תתוכנן מבואה משותפת לבניין המגורים תוך הפרדה מגני הילדים וממעון יום המשולבים בבניין במפלס הכניסה. ג. מרפסות ומרפסות גן יהיו בתכנון המוצע לאחר השלמת ומילוי התנאים לפונקציה הציבורית שתתוכנן בחלקה. 4. מבואה במבנה הציבור : א. תתוכנן גישה למבני הציבור בהפרדה במבנה המגורים. ב. חצרות ושטח פתוח בצמוד לגני הילדים ומעון היום יתוכננו בהתאם לפרוגרמה ות"י נדרש לעת מתן היתר בנייה.</p>
6.2	תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות	<p>בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית.</p>
6.3	אדריכלות	<p>1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות בנייני המגורים למעט צמ"ג מפח מגולבן וצבוע. 2. מתקנים כגון מצננים, מזגנים למיניהם, מסתורי כביסה וכדומה יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. יש לוודא כי המסתורים לסוגיהם לא יפגעו בפעולתם התקינה של המתקנים. תיאסר התקנת מזגני חלון. 3. לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר הבנייה נישה לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב בחזית בניין המגורים. אורך חבלי תליית הכביסה לא יקטן מ- 1.6 מ"א. המסתורים ייבנו מחומרים קשיחים כגון: אבן, בטון, GRC או רפפות אלומיניום. לא יותר שימוש בחומרים כדוגמת אבסבסט או פי.וי.סי. לצורך התקנת המסתור. 4. חלון ההדף בממ"ד ייבמה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר. 5. לא יבוצע שילוט ע"ג קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980. 6. מיקומה וצורתה של אנטנה מרכזית וכן צלחת תקשורת המיועדת להקמה בשטח התכנית ייקבע בעת מתן היתר הבנייה. 7. גגות עליונים במבנים ישמשו כשטחים למתקנים טכניים ויטופלו בצורה הבאה : אזורים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר בבניין המגורים. הגישה אל הגג תהיה דרך מדרגות הבניין המשותף ותהיה חופשית לכל דיירי הבניין. 8. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין למעט באזורים המצוינים כאזורים מסחריים ובשטח המיועד ליעוד ציבורי. יש לדאוג למיקום מוסתר ובטיחותי של המתקנים. 9. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך חדר המדרגות ותאפשר נעילה במידת הצורך. 10. לא תותר חדירה של אלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או אדריכליים לתחום רצועת המסילה של תכנית הרכבת הקלה להלן : הקו הכחול 101-0178129. 10. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור ומעין בעלי יח"ד הסמוכות או הגבוהות בבניינים</p>

אדריכלות	6.3
<p>סמוכים.</p> <p>11. האזור הטכניים ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה וייבנה מחומרים קשיחים ובעלי עמידות גבוהה. לא יותר שימוש בחומרים כדגומת אסבסט, פי.וי. סי לצורך המסתור.</p> <p>12. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. לא תותר כל הצבת אלמנט בולט כדגומת מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג גלויים.</p> <p>13. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה אל הקירות הניצבים לחזית.</p> <p>14. הקירות החיצוניים והעמודים של הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש או מוסמסם בנויה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי אבן בחזיתות הבניינים.</p> <p>15. אבני הכרוב (קופינג) של המרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת באובי של 5 ס"מ לפחות.</p> <p>16. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה להבטחת המבט הפנוי בהם כבחזית חמישית של הבניין.</p> <p>17. כל הנחיות הבינוי והרישוי יהיו בהתאם להנחיות של בנייה חדשה עד 10 קומות <a href="https://www.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicenses/Documents/RegionalGuidelines-2.pdf">https://www.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicenses/Documents/RegionalGuidelines-2.pdf</a> ובהתאם להנחיות מהנדס העיר לעת מתן היתר הבנייה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.4
<p>1. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש יתוכננו באופן מותאם למפלס הרחוב המצרני והסביבה בכלל. אופקי קירות הפיתוח יהיו בהתאם לקיים הסביבה ובאופן שיאפשר חיבור אליו הכל בשל היות הבינוי בתוך מרקם שכונתי קיים. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים השכנים. במידה ואין מגרשים סמוכים, או ישנם כמה סוגים של ציפוי אבן - האבן תהיה בעיבוד טובזה. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי של 8 ס"מ. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת.</p> <p>2. מעקות: על גבי קירות תומכים תיבנה גדר סבכה לפי ת"י ובאישור מהנדס העיר, או מעקה בנוי כהמשך לקיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.</p> <p>3. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום מהנדס העיר לעת מתן היתר הבנייה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ', גובה הקיר התומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/חורשה לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו לעיל, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין שני קירות לא יפחת מ- 1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. רחבת כניסה משותפת למגורים: יש לבצע רחבת כניסה משותפת כולל ערוגות גינון. ערוגות הגינון יהיו במפלס המדרכה עד כמה שניתן כדי לשוות חזית מגוננת כלפי הרחוב. בכל מגרש יינטעו לפחות שני עצים בוגרים. לשם כך תתוכנן הבנייה באופן שיאפשר עומק אדמת גן הנדרש לנטיעת עצים אלה.</p> <p>במידה ויש חובת פיצוי נופי בסקר העצים המצורף, יש לשתול עצים חדשים בהתאם להנחיות הסקר.</p>	



6.4	בינוי ו/או פיתוח
	<p>5. מפלס כניסה קובעת: לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הגישה.</p> <p>6. תשתית: כל ארונות החשמל ומוני התשתיות בחצר כדוגמת: חשמל, מים ותקשורת יוצבו בגומחות בניון, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של אלמנטים אלה לתוך המדרכה במרחב הציבורי. מתקני סולר, צוברי גז וכדומה יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.</p> <p>7. אשפה: שיטת פינוי האשפה תהיה באמצעות מיכלי אשפה בנפח 1,000 ליטר אשר ימוקמו בתוך חדרי אשפה עבור בניין המגורים, מסחר ומבני הציבור בנפרד.</p> <p>8. סקר עצים: באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים ע"י המפרט, הוצאת רישיונות העתקה ועקירה ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.</p> <p>9. ניקוז: ניתן לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים אך יש להסדיר זאת בצורה מתוכננת ובתיאום מתכנן השצ"פ.</p> <p>10. מעבר תשתיות: חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיוצ"ב. מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים, יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטח הפרטי למגורים כן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.</p> <p>יותר מעבר בתחום המגרשים אך הוא מותנה באישור מהנדס העיר ובתיאום התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקום המדויק בבקשה להיתר הבנייה ובהתאם לקובץ ההנחיות לבנייה חדשה עד 10 קומות וקובץ התקנות של מהנדס העיר.</p>
	<p><b>6.5 סביבה ונוף</b></p> <p>א. כריתת עצים והעתקתם תבוצע רק לאחר קבלת רישיונות עקירה/ העתקה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>ב. כריתת עץ ללא רישיון עקירה, חיגורו, פגיעה בשורשיו או נופו והעתקת עץ ללא רישיון העתקה הן עבירות פליליות והאחריות תחול על הקבלן או מי מטעמו.</p> <p>ג. בעת חפירות, חישוף קרקע או כל עבודת בנייה אחרת אין לחפור ליד שורשי עצים, אין לגרום לקריעה שלהם בשום אמצעי. קריעת שורשים או כל פגיעה בהם תיחשב השחתת עץ/ כריתה והינה מעשה פלילי על פי חוק.</p> <p>ד. גיזומים, עיצוב עצים, חיתוך שורשים, סניטציה וכל עבודה לכשהיא בעץ לשימור תבוצע על ידי אגף גנים או בפיקוח מפקח מאושר על ידי אגף גנים מטעם הנהלת הפרויקט.</p> <p>ה. יש להתקין הגנה זמנית סביב העצים המוגדרים לשימור במשך כל זמן העבודה בהתאם למפרט שימור להלן, לפני תחילת העבודות בפועל.</p> <p>ו. כריתת עץ ללא רישיון עקירה, חיגורו, פגיעה בשורשיו או נופו והעתקת עץ ללא רישיון העתקה הן עבירות פליליות והאחריות תחול על הקבלן או מי מטעמו.</p>
	<p><b>6.6 חניה</b></p> <p>א. החנייה תהיה תת קרקעית כמצוין בהתאם להנחיות נספח מספר 2, וימוקמו בתאי שטח 1,2,3,4 כמפורט.</p> <p>ב. מיקום הכניסה והיציאה מהחנייה יהא כמצוין בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>ג. מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p>

6.6	חניה
	<p>ד. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה הנדרש לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה בחניון, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ו. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 3 בכפוף לתקנון החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> <p>ז. מקומות החניה הנדרשים בשטח התכנית יבוצעו בהינף אחד בלבד.</p> <p>ח. תובטח כניסה נפרדת ותפעול נפרד לחניון "חנה וסע" בתכנית.</p> <p>ט. יתוכננו 200 חניות מיינומים לטובת חניות "חנה וסע" בהתאם לחו"ד תכנית אב לתחבורה.</p> <p>י. יוקצו חניות עבור מבנה המגורים הסמוך מדרום לתכנית בהתאם למספר יח"ד הקיים בו, מקום חניה אחד לכל יח"ד.</p> <p>יא. תתאפשר הקמת רמפת חניה בתחום תא שטח 21.</p> <p>יב. יוקצו חניות עבור מבנה המגורים הסמוך מדרום לתכנית בהתאם למס' יח"ד הקיימות בו. יוקצה מקום חנייה אחד לכל יח"ד קיימת.</p> <p>יג. תנאי להפקדת התכנית להתנגדויות יהא תיאום ואישור התכנית עם צוות תכנית אב לירושלים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

6.7	איכות הסביבה
	<p>1. בשטח התכנית יתוכננו אזורי השהייה והשקטה לניקוז נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>2. בתחומי המגרשים המיועדים לבנייה יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקי נחל).</p> <p>3. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתכנית. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור המגרש למערכת הביוב הקיימת.</p> <p>4. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים שחוצים את תא השטח המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעו מהנדס, תכנית העתקה לקווי הביוב ו/או בניית קו זמין עד להשלמת העבודה. היזם יבצע את תכנית ההטיה של קו הביוב על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התכנית תיתן מענה לחיבור של כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב.</p> <p>5. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>6. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס 0.00 שלהן.</p> <p>7. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשות פרטית ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>8. חל איסור מוחלט של חיבור המרזבים (צמ"ג) של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>9. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

6.8	איכות הסביבה
	<p>1. הפתרונות האקוסטיים שייבחנו במסגרת הבחינה האקוסטית יכללו גם פתרונות אדריכליים בחזיתות הפונות לכבישים, כגון מרפסות שקועות, פאנלים בולעים בתקרת המרפסות, כניסות צד למרפסות וכדומה.</p>

איכות הסביבה	6.8
<p>2. יינתנו פתרונות מיגון במעטפת המבנה בהתאם להנחיות המקובלות ובתיאום המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. יש להימנע ככל הניתן מלמקם שימושים רגישים בחזיתות הפונות לכבישים ממזרח ומערב. במיוחד נכון הדבר לגבי מוסדות חינוך - רצוי לתכנן בחזיתות אלה מסדרונות שימשו כמחסום אקוסטי ולהימנע מלמקם את כיתות הלימוד בחזיתות.</p> <p>4. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>5. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכדומה. כמו כן ייקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. ייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>7. ייקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תכלול אלמנטים של בנייה ירוקה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>8. ייקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

איכות הסביבה	6.9
<p>מניעת מטרדי רעש :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה למבני המגורים ולמבני הציבור יהיה הגשת נספח אקוסטי ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, שיפרט את אמצעי המיגון האקוסטי הדירתי שיבוצעו בפתחי המבנים בכדי להבטיח כי מפלסי הרעש בשעת שיא התנועה בתוך חללי המגורים ומבני הציבור (חלונות סגורים) לא תעלה על <math>40\text{db(A) Leq}</math>.</p> <p>2. כדי להפריד בין הכניסות לשטחי המסחר והתעסוקה הכניסות לקומות המגורים ומבני הציבור, ולהבטיח כי במבנים עם שימושי קרקע רגישים - תהיה כניסה נפרדת.</p> <p>3. מתקני המערכות המכניות של שטחי המסחר ימוקמו באופן שיבטיח - מניעת מפגעי רעש לעבר שימושי הקרקע הרגישים ועמידה בתקנון למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התש"ן 1990.</p> <p>4. יובטח כי פירי האוורור של שטחי המסחר והתעסוקה בקומות הקרקע יפלטו מעל גג המבנים. יש להבטיח כי תכנון המבנים בהם יבנו שימושי קרקע מעורבים, יבטיח פירי תשתיות אנכיים לחיבור בין קומות הקרקע המסחרית למפלס הגג, בכדי לאפשר העברת תשתיות כגון: ארובות מנדפים ופליטה וכו'.</p> <p>5. יש להבטיח כי תכנון המבנים בהם יבנו שימושי קרקע מעורבים, יובטחו אמצעי אצירה לאשפה ופסולת נפרדים, לשירותי שימושי הקרקע השונים.</p> <p>6. יש להבטיח כי תכנון המבנים בהם יבנו שימושי קרקע מעורבים, יבטיח פירי תשתיות אנכיים לחיבור בין קומת הקרקע המסחרית למפלס הגג, בכדי לאפשר העברת תשתיות כגון ארובות מנדפים ופליטה וכו'.</p> <p>7. קומות חנייה נפרדות / חניונים נפרדים לשימושי הקרקע השונים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה לשטחי המסחר והתעסוקה יהיה הגשת נספח סביבתי ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לבחינת פוטנציאל ההשפעות שבים ייעודי הקרקע למסחר ותעסוקה עם</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>למגורים ולמבני הציבור, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת בחינה מפורטת לנושא הגברת הרוחות, אשר תציע שילוב אמצעים לצמצום הגברת הרוח בהתאם לממצאי חו"ד "בחינת פוטנציאל הגברת רוח והפרעה לתנאי נוחות אדם", המצורפת כהנחיה לתכנית זו.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטח השצ"פ. חדרי שנאים ימוקמו במפלס תת הקרקע במלואם וישולבו במבנים המוצעים. ב. במידה ותידרש הקמת תחנת שנאים בתחום התכנית, היא תמוקם במפלס תת קרקעי בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמם.</p>	
<p><b>ביוב וניקוז</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק. 2. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתכנית שבנדון. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור לכל המגרשים למערכת הביוב הקיימת. 3. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים שחוצים את גבולות התכנית המתוכננת כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעות מהנדס, תכנית העתקה לקו הנ"ל ו/או בניית קו זמני עד לתום העבודה. היזם יבצע את הטיית הקווים על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התכנית תיתן מענה לחיבור כל המבנים והפונקציות המתוכננות לרשת הביוב והניקוז. 4. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית. 5. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן. 6. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשת פרטית ובפיקוח של מחלקת הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין. 7. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבים (צמ"ג) של ניקוז הגגות לרשת הביוב. 8. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קוי הביוב ו/או הניקוז.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: א. ביצוע שטחים מגוננים בכל מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור במירב האפשרי, בין היתר תוך כדי הכוונת נגר עליהם. (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). ב. הוספת מתקני השהייה וגירת מי נגר, בכפוף להגשת דו"ח הידרולוגי כתנאי למתן היתר בניה. ג. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p>	

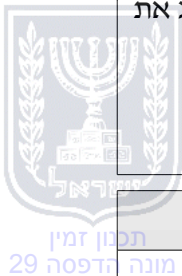
<p><b>6.13 ניהול מי נגר</b></p>	<p>ד. ניתן לפתח גגות ירודים תוך פיתוח נגישות לגג ואמצעי בטיחות לכלל המשתמשים.</p>
<p><b>6.14 סטייה ניכרת</b></p> <p>1. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) הינם מחייבים. צמצום המרחק שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלביות הביצוע, קווי הבניין ומס' הקומות מחייבים. כל סטייה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p><b>6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>1. גבולות התכנית יכללו גישה וחנייה מותאמת לאנשים עם מוגבלויות, אפשרות שימוש והנאה מהשטח הציבורי בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכל הציבור.</p> <p>2. החנייה מותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה או בשטח השצ"פ.</p> <p>3. רוחב המדרכה הסמוכה לגבולות התכנית והמאפשרת גישה למגורים ולמבני הציבור יהא 2.5 מ' לפחות על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p>	
<p><b>6.16 שרותי כבאות</b></p> <p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. 3. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם תקנות התכנון והבניה. 4. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' פחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 5. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות ועצים. 6. 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. 7. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה. 8. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6. 9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גיל עד 13 מ' ( שמניין קומותיו- אינו עולה על 4 קומות ) 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות מים 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. 11. 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. 12. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר. 13. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר. 14. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. 15. ישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים</p>	



<p><b>6.16 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.16</p>
<p>מטעמנו.</p>	
<p><b>6.17 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p>6.17</p>
<p>א. ביצוע בפול של פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לשביעות רצונם של אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע. ב. גמר פיתוח השצ"פ בכפוף לשביעות רצון מחלקת שפ"ע ואישורה.</p>	
<p><b>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והכנת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי הדרכים והמגרשים הסמוכים, פתרונות ניקוז, חתכים ופרישת גדרות וקירות, חניות ושיוך החנייה, דרכי גישה כולל גישה לנכים עפ"י החוק, מתקן תברואה, כיבוי אש, תאורה, מערכת השקיה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח כולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, התייחסות למצב הקיים בשטח, התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ולשרידים ארכאולוגיים אם מצויים בשטח, תכנית צמחייה כולל עצים בוגרים שישולבו בשטחים המשותפים.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים עד 1 מ', שינויים ארכיטקטוניים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך ומחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.</p> <p>ד. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגדרת המרווח שבין קו בניין קדמי הפונה אל הרחוב לבין הבניין כשטח משותף לכל הדיירים.</li> <li>2. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש באופן המותאם למפלס הרחוב המיצרני והסביבה בכלל.</li> <li>3. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, ובכלל זה עומק אדמת גן.</li> <li>4. טיפול במדרכות מיצרניות לתחום ההיתר, כולל שלביות ביצוע.</li> <li>5. תנאי לטופס איכלוס יהא השלמה בפועל של הפיתוח כאמור.</li> </ol> <p>ה. בקשה להיתר בנייה תכלול גם את הנתונים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין.</li> <li>2. סימון פתרונות מעלית או הכנה למעלית.</li> <li>3. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן מבנים ובפיתוח.</li> <li>4. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.</li> <li>5. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר.</li> <li>6. פתרון ופרטי עיצוב של דודי שמש וקולטים</li> <li>7. תכנון השצ"פ הצמוד לחלקה</li> <li>8. תכנון השטחים המשותפים בבניין המגורים כולל את אופי הקירות הפונים אל הרחוב בגבול המגרש.</li> <li>9. הנחיות עיצוביות באשר להסתרת מתקנים והנחיות עיצוביות לרבות בעניין המרפסות.</li> <li>10. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוייה, כולל מתקני המחזור בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</li> <li>11. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבנייה אל המרחב הציבורי.</li> <li>12. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבנייה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה</li> </ol>	



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>16(ג) לתקנות התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>13. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לצמצום מטרדי בנייה.</p> <p>14. היתר בנייה לשטחים הציבוריים יעמוד בדרישות חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>ו. עמידה בהנחיות המחלקה לאיכות הסביבה כפי שנקבעו ב"מסמך עקרונות תכנון סביבתי" נספח ב'.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח יהא 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 שייקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הינו הגשת תכנית פיתוח מפורטת.</p> <p>ט. הכנת תוכנית פיתוח מפורטת על ידי אדריכל נוף תהווה תנאי לאישור בקשה להיתר בניה למתחם כולו או לחלקו.</p> <p>י. התוכנית תערך בקנה מידה 1: 500 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: קירות פיתוח, מתקני אשפה, גדרות, פרטי פיתוח אופייניים, מפלסי קרקע מתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי. התוכנית תכלול גם חתכים וחזיתות אופייניים של קו הרחוב.</p> <p>יא. גינון על מצע מנותק- עומק הקרקע/מצע מנותק יהיה לפחות 1.20 מטר. כמו כן יתוכננו אמצעי תמיכה ועיגון לעצים, מערכות השקיה ממוחשבות ומערכות ניקוז.</p> <p>יב. מעברי הולכי רגל ורחבות ישיבה- ירוצפו באבן משתלבת או אבן טבעית. בשטח המרוצף ישולבו ערוגות צמחיה מוקפות בקירות בטון מצופים אבן טבעית נסורה מסותתת ( במקום בו לא מתאפשר קיום מצע מנותק מינימלי), פרגולות וריהוט רחוב.</p>	



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>ט. תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום תא שטח 3 לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבנה בקומות 1-5 של הבניין, כמפורט בנספח הבינוי, לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו למוסד חינוכי, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש עיריית ירושלים.</p>	

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>א. הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. נטיעת עצים בוגרים תהא בהתאם לדרישות מחלקת שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. השימוש הציבורי בשטחים הציבוריים והבנויים ייקבעו לעת מתן היתר בניה ע"י המחלקה למדיניות התכנון.</p> <p>ג. אישור תכנית אב לתחבורה לתיפועל החניון.</p>	



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.20</b>
<p>ד. הגשת היתרי בניה לאישור תכנית אב לתחבורה.</p> <p>ה. רישום קומות החניון והמעברים מהחניון לקומת הקרקע על שם עיריית ירושלים/מדינת ישראל כפי שיקבע בהמשך.</p> <p>ו. רישום זיקת הנאה למעברים בין החניונים לתחנת הרכבת הקלה.</p> <p>ז. היתרי הבניה למימוש קומות החניון התת קרקעיות יציגו אפשרות מעבר תת קרקעי של הולכי רגל מהחניון לתחנת הרכבת הקלה בביצוע יזם החניון.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר יהא עמידה בתמ"א 18 לרבות סעיף 15.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.21</b>
<p>י. תנאי למתן היתר בנייה לחניון יהיה הצגת פתרון תכנוני לאוורור החניון התת קרקעי בתכנית, כולל קבלת אישור נציגי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לפתרון המוצע.</p>	

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.22</b>
<b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>	
<p>א. בשטח המסומן בזיקת הנאה להולכי רגל חלה זיקת הנאה להולכי רגל והוא מיועד למעבר הולכי רגל ללא מגבלה כלשהיא. תתאפשר גישה ומעבר חופשיים בין חניוני ה"חנה וסעי" ליצאות מהבניין.</p> <p>ב. השטח בזיקת הבאה הוא בתאי שטח 1,2,3,4,21</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.23</b>
<b>סימון בתשריט : בלוק תחנת השנאה</b>	
<p>1. לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטח השצ"פ.</p> <p>2. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים במלואם.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.24</b>
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מסגרת תכנית זו יופקעו ללא תמורה על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p> <p>ב. עיריית ירושלים תהיה רשאית להפקיע את המגרשים המיועדים לצרכי ציבור מכוח תכנית זו ולרשמה עפ"י דין ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.</p> <p>ג. כל השטחים המסומנים בתכנית זו ביעוד דרך או של כל צורך ציבורי אחר יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל בהתאם להודעת הרשות המפקיעה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהא תוך 10 שנים מיום מתן התוקף.

ניתן יהיה להקים את חניוני ה"חנה וסע" במפלס תת הקרקע בנפרד מבינוי המגורים, המסחר והתעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29