

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0403428

בינוי פינוי מתחם אפרסמון בשכונת גילה

ירושלים

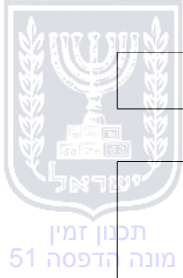
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה התחדשות עירונית ע"י הריסה ובנייה מחדש בתחום התכנית בפינה הצפון מזרחית של שכונת גילה לאורך רח' אפרסמון וע"י כך לחזק את השכונה. התכנית כוללת תכנון מחדש של השטחים הציבוריים באופן המביא לניצולם המיטבי, תוך הוספת שטחי בנייה הנגשתם לציבור ויצירת רצף שטחים פתוחים המיטיבים עם הציבור. במסגרת התכנית יורסו 7 מבני מגורים ובהם 116 יח"ד ושלושה מבני ציבור קיימים כדי לאפשר בניית 5 בניינים חדשים ובהם 500 יח"ד, מבני ציבור ושטח למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

בינוי פינוי מתחם אפרסמון בשכונת גילה

101-0403428

מספר התכנית

27.426 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219169
קואורדינאטה Y	626941

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שכונת גילה בין הרחובות האפרסמון מדרום וממזרח רחוב הלוט וממערב רחוב שבתאי הנגבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

גילה; כתובות: הקנה 44, הקנה 45, הלוט 41, הלוט 42, הלוט 43, האפרסמון 46

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28047	לא מוסדר	חלק	3-17	65
28048	לא מוסדר	חלק		47
30995	לא מוסדר	חלק		99

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/ב/34. הוראות תכנית תמא/4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
17/04/1977		2312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1905 ממשיכות לחול.	החלפה	1905
08/12/1974	564	2071	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1987 ממשיכות לחול.	החלפה	1987
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
17/01/2000	2287	4843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5502 ממשיכות לחול.	החלפה	5502
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62
06/07/1978	2179	2451	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1987/א ממשיכות לחול.	החלפה	1987/א
20/01/1999		4723	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/28/10 ממשיכות לחול.	החלפה	5/28/10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סיון יוסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סיון יוסי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת סביבתית	08: 55 23/03/2020	רן קליק	25/09/2019			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	טבלאות איזון והקצאה	08: 30 23/03/2020	יוני צ'רניאבסקי	03/03/2020			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים	08: 12 18/07/2018	אלווס אדיר	18/07/2018			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיק תיעוד	16: 21 03/09/2018	גורא סולר	03/09/2018			מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח ביוב	09: 49 22/08/2019	מאזן ברכאת	22/08/2019		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	16: 42 25/09/2019	סיון יוסי	25/09/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 44 22/08/2019	מרגולין רוני	22/08/2019		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט על רקע מדידה	08: 10 18/07/2018	אלווס אדיר	18/07/2018		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט על רקע פיתוח שטח	08: 11 18/07/2018	אלווס אדיר	18/07/2018		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט על רקע תכנית PLAN	08: 09 18/07/2018	אלווס אדיר	18/07/2018		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	08: 49 23/03/2020	דביר כנרת	11/11/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים	09: 53 22/08/2019	מאזן ברכאת	22/08/2019		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	09: 54 22/08/2019	מאזן ברכאת	22/08/2019		1: 500	מנחה	תשתיות
לא	קומפילציית תכנון מאושרות	09: 21 25/09/2019	משה פלוס	25/09/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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		רשות מקומית עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297680	02-6295923	
	פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374200		eliran_c@as hdar.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297680	02-6295923	
פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374200		eliran_c@ashdar.co. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	סיון יוסי	7706	יסקי מור סיון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158049		renanas@m- y-s.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	אלווס אדיר		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		aadir@013.net
	יועץ תשתיות	מאזן ברכאת	1096	יו.די.סי הנדסה	ירושלים	(2)	22	02-5404302	02-6354666	mazinbarekat3@gmail.com
הנדסת כבישים	יועץ תחבורה	דביר כנרת	54214	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		kinneret@rameng.net
אדריכלות	אדריכל	גיורא סולר	30140		ירושלים	(3)		077-3212315		giorasolar6@gmail.com
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(4)		03-9627082		mail@hf-mapping.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	(5)		03-6954097		yonat_c@inter.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה ח.פ.	תל אביב- יפו	(6)		077-3508001		office@yozmot-sviva.com
יועץ פיתוח	יועץ נופי	מרגולין רוני	29672	שמעון מרגולין אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו		21	03-5284550		roni@mar-arch.co.il

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

(2) כתובת: בית הדפוס 22.ג.שאו-ירושלים.

(3) כתובת: רח' לונץ 1-ירושלים.

(4) כתובת: רח' הכשרת הישוב 10-ראש"צ.

(5) כתובת: רח' סוטיין 19 תל אביב.

(6) כתובת: רח' נתן ילין מור 21-תל אביב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

התחדשות עירונית בהליך של בינוי פינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) עריכת שינויים בייעודי הקרקע ליעודים הבאים: שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, דרך, מגורים ד' וטיילת
- 2) קביעת הוראות וזכויות לבניית בניני מגורים ובהם 500 יח"ד בגובה של 12-30 קומות.
- 3) קביעת הוראות וזכויות בניה עבור מבנים ומוסדות ציבור.
- 4) קביעת שלבי ביצוע בינוי - פינוי או פינוי - בינוי.
- 5) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- 6) קביעת זיקת הנאה.
- 7) קביעת תנאים להוצאת היתרים בתחום התכנית.
- 8) קביעת הוראות בגין שמירה, כריתה והעתקה של עצים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	902, 901
שטח ציבורי פתוח	601
טיילת	602
דרך מאושרת	702
דרך מוצעת	705 - 703

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	טיילת	602
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	702
זיקת הנאה למעבר רגלי	טיילת	602
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
להריסה	דרך מוצעת	705
להריסה	טיילת	602
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	902, 901
להריסה	מגורים ד'	102, 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	702
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	705 - 703
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	טיילת	602
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	902, 901
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	102, 101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	705 - 703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	טיילת	602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	902, 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

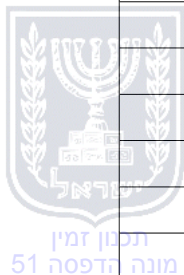
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1	273	דרך להולכי רגל
14.51	3,979	דרך מאושרת

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.11	31	חברת חשמל
3.96	1,087	מבנה ציבור
4.21	1,154	מגורים
24.84	6,813	מגורים מיוחד
13.49	3,701	מגרש חנייה פרטית
37.88	10,388	שטח ציבורי פתוח
100	27,426	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.22	3,625.66	דרך מאושרת
5.90	1,616.94	דרך מוצעת
10.22	2,802.8	טיילת
10.16	2,787.08	מבנים ומוסדות ציבור
40.92	11,224.64	מגורים ד'
19.58	5,371.08	שטח ציבורי פתוח
100	27,428.19	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מחסנים פרטיים/משותפים 3. מתקנים טכניים 4. שטחים לשימוש משותף 5. חניה 6. מסחר שכונתי בפינת הרחובות האפרסמון ושבתאי הנגבי בהתאם למסומן בתשריט. תתאפשר חנות אחת בגודל של עד 200 מ"ר ושאר החנויות יהיו בגודל של עד 100 מ"ר ולא יותר שימוש של מעל 6 מטר מאורך החזית הראשית לכל חנות, למעט אפשרות לחנות אחת בגודל כפול.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>(1) יותרו דירות גן, דירות גג ופנטהאוזים. (2) השטח סביב כל בניין, למעט חצרות פרטיות שיוצמדו לדירות הגן, יהיה שטח מגונן לרווחת הדיירים ותותר גדר של עד 1.5 מ' מעל מפלס הפיתוח לחצרות הפרטיות יותרו גדרות בגובה של עד 1.8 מ'. (3) תוכשר רחבת היערכות עבור רכבי חירום והצלה ודרכי גישה למבנים בכפוף לחוק התכנון ובניה. (4) גובה קומת הכניסה יהיה עד גובה כפול מקומה טיפוסית. (5) בקומות המגורים העליונות יותר גובה קומה של עד פעם וחצי מגובה קומה טיפוסית.</p> <p>ב</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>(1) בבניינים מעל 12 קומות שיטת פינוי האשפה תהיה באמצעות דחסנית אשפה. (2) בתחום הפרויקט הבניינים יינתנו פתרונות ומיקומים לנושא המיחזור.</p> <p>ג</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) נספח הבינוי הינו מנחה, למעט קווי הבניין והמרחק המינימלי בין הבניינים שהינם מחייבים. סטיה מההוראות בעניין זה תהיה סטיה ניכרת. קווי הבניין מגדירים את התחום המירבי האפשרי לבניה בתחום המגרש, אולם אין הם מחייבים במלוא התחום האפשרי. צורת המבנים ומיקומם ייקבעו בהיתר הבניה. לא תותר בניה מעבר לקווי הבניין, לרבות עבור מרפסות, למעט אפשרות להבלטת מרפסות בעד 2 מטר בחזית לרחוב שבתאי הנגבי. (2) מבנים למתקנים הנדסיים וכיו"ב בשטחים שמחוץ לבניינים יהיו תת קרקעיים. (3) חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע או על גג המבנים. לא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ. (4) מרזבי המבנים יופנו רק אל מערכת התיעול העירונית ו/או לבורות לניקוז מי נגר עילי. (5) מיקום וגודל שטחים משותפים לרווחת הדייר ייקבע לעת הגשת בקשה להיתר של כל בנין. (6) מחסנים - תותר בניית מחסנים פרטיים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע בלבד. (7) 20% מיח"ד בתחום התכנית יהיו בשטח כולל של 50-85 מ"ר (כולל ממ"ד). (8) מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי זיקות ההנאה, עם גמישות מזערית בלבד. סטיה מההוראות בעניין זה תהיה סטיה ניכרת.</p>





מגורים ד'	4.1
<p>(9) יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בקומת הכניסה של כל אחד מהבניינים. (10) לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות הראשיות. אלמנטים אלה ימוקמו אך ורק בקירות ניצבים למרחב הציבורי.</p>	
<p>גמישות לתכנית</p> <p>(1) הגישה, המיקום, גבהים סופיים של מפלסי כניסה, גובה מבנים, גובה קומה וכיו"ב, ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, אשר תוכן כתנאי להוצאת היתרים. (2) יותר ניווד זכויות שטחים עיקריים, שטחי שירות ויח"ד כמפורט בהערה בטבלה 5, בשיעור שלא יעלה על 10%.</p>	ד



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>שימושים</p> <p>א) מוסדות ומבני ציבור כולל: גני ילדים ומעונות יום, בתי כנסת, מקווה, מרכז קהילתי, מרכז לקשיש, מרכז לנוער. ב) חניה עילית ותת קרקעית. ג) מחסנים וחדרים טכניים.</p>	4.2.1
<p>הוראות</p> <p>א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה כמפורט בטבלה 5.</p>	4.2.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) גגות מבני הציבור יתוכננו ככל האפשר כגגות ירוקים על פי הנחיות מהנדס העיר לרבות בחינת אפשרות לנגישות לגג באמצעות מדרגות. (2) יותרו מס' בניינים במגרש והכול בהתאם לפרוגרמה ולצורך ובתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו. (3) חומרי גמר, גובה סופי של מפלס ה- 0.00, גובה סופי של הבניינים, השתלבויות עם הסביבה, תכנון גג, הסתרות מזגנים, מיקום אנטנות, תכנון מעקות, ומרזבים וכיו"ב ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ובאישור מהנדס העיר.</p>	ב



שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>שימושים</p> <p>גינון, נטיעות, עצי צל, פרגולות, מתקני ישיבה, מתקני רחוב ומשחקים לרווחת הציבור, פיתוח, תאורה, מתקנים וחדרים ומערכות טכניים.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>(1) השטח יגונן ע"י נטיעת עצים וצמחייה נמוכה. חלק מהשטחים ירוצפו וימוקמו בהם ריהוט רחוב ותאורה וכיו"ב. (2) גבהי הפיתוח בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד. גובה סופי של מפלסי פיתוח ומפלסי כניסה</p>	4.3.2

<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. (3) תותר הנחת קווי מים ותשתיות בשטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים בתת הקרקע.</p>
<p>4.4</p>	<p>טיילת</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.4.2</p>	<p>גינון, נטיעות, עצי צל, פרגולות, מתקני ישיבה, מתקני רחוב, פיתוח ותאורה, שביל אופניים, חניה ציבורית, מעבר רכב חירום ופינוי אשפה ומעבר כלי רכב למגרש הקיים צפונית לקו הכחול של התכנית.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) השטח יגונן ע"י נטיעת עצים וצמחייה נמוכה. חלק מהשטחים ירוצפו וימוקמו בהם ריהוט רחוב תאורה וכיו"ב. (2) גבהי הפיתוח בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד. גובה סופי של מפלסי פיתוח ומפלסי כניסה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. (3) תותר הנחת קווי מים ותשתיות בשטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים בתת הקרקע.</p>
<p>4.5</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.5.2</p>	<p>שימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" כהגדרתה בחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965 לרבות חנייה כמצוין בנספח התנועה, עצים ושבילי ומתקני אופניים.</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו עבודות עבור השימושים המוזכרים.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>תותר חניית אורחים עבור שטחי המגורים כמסומן בנספח התנועה והחנייה.</p>
<p>4.6</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.6.2</p>	<p>שימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" כהגדרתה בחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965 לרבות חנייה כמצוין בנספח התנועה, עצים ושבילי ומתקני אופניים.</p>
<p>4.6.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו עבודות עבור השימושים המוזכרים.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>תותר חניית אורחים עבור שטחי המגורים כמסומן בנספח התנועה והחנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
3384	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	31	109	282	34	20260	0	13590	29500	5027	B-1 A	101		מגורים ד'		
												(2) 700		B-1 A	101	מסחר	מגורים ד'		
2616	(1) 3	(1) 2	(1) 4	(4)	21	77	218	27	18600 (3)	0	(3) 9950	22830 (3)	6196	C	102		מגורים ד'		
					13	48								D	102		מגורים ד'		
					13	48								E	102		מגורים ד'		
	(1) 3	(1) 4	(1) 4	(1) 3	6	24		44	5358		1111	3175	1786		901		מבנים ומוסדות ציבור		
	(1) 3	(1) 4	(1) 4	(1) 4	6	16		29	3021		622	1780	1001		902		מבנים ומוסדות ציבור		
													3626		702		דרך מאושרת		
													180		703		דרך מוצעת		
													48		704		דרך מוצעת		
													1389		705		דרך מוצעת		
													2802		602		טיילת		

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) קומות: כולל ק"ק, קומות מגורים, קומת גג וקומה טכנית.

(ב) יותר ניוד זכויות בשיעור של עד 10% משטחים עיקריים ושטחי שירות בין תאי השטח המיועדים למגורים בלבד, לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

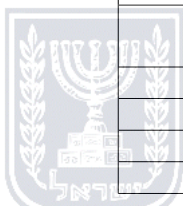
(ג) שירות מתחת 0.00: כולל עבור כל הבניינים באותו תא שטח לטובת חניה, מחסנים, מתקנים טכניים, חדרי מכונות וכיו"ב.

(ד) שירות מעל 0.00: עבור כל הבניינים באותו תא שטח, כולל שטחי מרחבים מוגנים.

(ה) לא יותר ניוד שטחים שמתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

ו) האמצעים למיתון הרוח המוזכרים בסעיף 6.3.18 לא ייחשבו במניין שטחי הבניה ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין, באישור מהנדס העיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין תת קרקעיים בתחום התכנית "ס".

(2) שטח זה לא יפחת מ-600 מ"ר ולא יעלה על 700 מ"ר. שטח שלא ינוצל למסחר ישמש למגורים..

(3) מתייחס לסך השטחים עבור 3 הבניינים E, D, C אשר בתא שטח 102.

(4) כמסומן בתשריט. קווי בניין תת קרקעיים בתחום התכנית "ס".



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1) לפחות 50% ולא יותר מ- 70% משטח החזיתות יבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ובנדבכים אופקיים וציפוי באבן ירושלמית.</p> <p>- הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>- יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת וכיו"ב והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו המוסמך לכך.</p> <p>- פירוט מלא של חומרי הגמר, פרטי גמר, סוגי אבן וכיו"ב יפורטו בתכנית עיצוב אדריכלי לכל תא שטח במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2) בתכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח, אשר הינה תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית, תקבענה הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים אשר בתחום התכנית בהתייחס למפלסי הפיתוח, אופי הפיתוח, ולנטיעת עצים בוגרים בשטחים הפתוחים. עקרונות הפיתוח שיפורטו בתכנית העיצוב הנ"ל מחייבים וכל סטייה מהם תהא סטייה ניכרת.</p> <p>3) יש להסתיר את המתקנים ההנדסיים ומתקני השידור במידה ויוקמו על גג בנייני המגורים. במידה ותידרש הסתרה עם קירוי קל, זו לא תחשב במניין הקומות ובמניין השטחים.</p> <p>4) פינת ההנצחה הנמצאת ברחוב שבתאי הנגבי בסמוך למעגל התנועה תשולב במסגרת תכנון הפיתוח של הכיכר העירונית בתחום המסומן בתשריט לזיקת הנאה במגרש 101, או לחילופין למיקום אחר בתאום עם מנהל שירותי קהילה לעת היתר הבניה.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1) הפיתוח הנופי של המתחם יעשה ככל הניתן מתוך שיקולים סביבתיים של מיקרו אקלים (לחות, טמפ', עומס חום), הצללה, טיפול באפקט האלבידו, פתרונות למניעת אבק ושימוש באמצעים חסכוניים באנרגיה.</p> <p>2) מניעת מטרדי רוח:</p> <p>בשלב היתר הבניה והתכנון המפורט יוטמעו בתכנון האדריכלי אלמנטים מבניים למניעה של מטרדי רוחות באזורים הבעייתיים שאופיינו בחוות הדעת. האמצעים למיתון הרוח יהיו אמצעים אדריכליים כדוגמת משברי רוח והם לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין הכול באישור מהנדס העיר.</p> <p>3) הצללות:</p> <p>במידה והבינוי המוצע בבקשה להיתר שונה משמעותית מהבינוי אשר הוצע בזמן ביצוע חוות הדעת לעניין הצללות, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חוות דעת עדכנית לעניין הצללות, ובהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>4) ניהול נגר:</p> <p>א) לתכנית הבקשה להיתר תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות לניהול הנגר העילי לרבות השהייתו, חלוחלו לתת הקרקע, והעברת עודפי הנגר להשקיה, וזאת בכפוף להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב) האמצעים להשהיית הנגר יתוכננו לפי ספיקה של עשר מ"ק לדונם לשעה.</p> <p>5) מניעת מטרדי רעש:</p> <p>א) בכל מקרה שפעילות הבנייה עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים, התש"ן 1990), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים (ב. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.ג) התכנון האדריכלי המפורט יעשה בהתאם לעקרונות הפחתת רעש עבור מבנים E,C והמבנה במגרש מס' 902. לעת היתר</p>



איכות הסביבה	6.2
<p>בניה יערך חיזוי אשר יקבע האם נדרש מיגון למבנים ולחזיתות ואת סוג המיגון . (ד) יש להרחיק ככל האפשר מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכיו"ב) מקצה מגרש הפונה אל בתי מגורים או מבני ציבור. יש להתקין את כל מתקני הקבע, כך שהם מוסתרים ואינם יוצרים מפגע חזותי או אקוסטי. 6) איכות אוויר : השימושים הרגישים : גן ילדים ומעון יום לא ימוקמו באזור המזרחי של התכנית על מנת להרחיק אותם ממוקדי הזיהום. 7) תנאי עבור שימושי הסעדה 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 וכד'. כמו כן, יקבע פיר יעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה. 8) מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. 9) לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 10) מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>1) תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ב- 500:1 לכל המתחם ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ואשר תכלול את עיקרי הדברים הבאים: א) קביעת מיקומם וגובהם של מפלסי הקרקע, הפיתוח והכניסה הקובעת, גובה סופי של הבניינים בכל תאי השטח והעמדת הבניינים. ב) תכנית פיתוח לשצ"פ ולשטחים בזיקות הנאה כולל : ריהוט רחוב, מתקני משחקים, גינות ונטיעות, גדרות, קירות תמך, שבילים, מיקום עצים, פרגולות להצללה, מתקני אשפה, ברזיות וכיו"ב. ג) חומרי גמר ופרטי בנייה אופייניים. ד) פתרונות גישה ונגישות לכלל החניות והמבנים בתחום התכנית. ה) פתרונות למיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, מסתורי כביסה, מתקני שידור, קולטי שמש וכיו"ב. ו) הוראות לעבודות עפר והכשרה הנדסית הכוללת תכנית עבודות עפר והכשרת השטח לייצוב הקרקע והתאמתו לפיתוח המתוכנן בכפוף להנחיות יועץ קרקע. 2) אישור תכנית שלבי ההריסה והבנייה החדשה עפ"י המפורט בסעיף 7.1. 3) הבטחת רישום זיקות הנאה בתחום התכנית כמפורט בסעיף 6.8. 4) תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב עמודי תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכול העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. כול מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 5) תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הגורמים המוסמכים ברשות המקומית, כולל בפרט את אופן התחברות הכניסה והיציאה לרכב מהחניונים בתאי שטח 101 ו-102 לדרכים הקיימות. 6) כיבוי אש : תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור הבקשה עם שירותי הכבאות.</p>	

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

- (7) נגישות: תנאי למתן היתרי בנייה/חפירה/פיתוח יהיה תאום ואישור של מורשה נגישות.
- (8) תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תאגיד הגיחון: תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבניינים למערכת המים העירונית תוך קבלת אישור מחלקת המים לתכנית האינסטלציה.
- (9) תברואה: תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת התברואה ופתרונות בדבר שיטת פינוי ואיסוף אשפה.
- (10) ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך וזאת בהתייחס לגורמי סיכון מרעידת אדמה, ממצאי בדיקות קרקע והטמעת מסקנות הבדיקה.
- (11) תנאי למתן היתר בניה לרבות חפירה הוא תיאום עם ח"ח (חברת החשמל), בהתייחס לתכנון ולהקמת חדר שנאיים. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- (12) תנאי למתן היתר בניה וחפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. במידה ותוך כדי החפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.
- (13) הגשת מסמך "ניהול בשלב ביצוע" שיתייחס לנושאים הבאים:
- א) סימון אזורי ההתארגנות לקראת עבודות פיתוח ואזורים רגישים.
- ב) מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.
- ג) סימון גידור למניעה לאזורים רגישים ומסוכנים.
- ד) דרכי גישה לרכבי צמ"ה.
- ה) תנאי למתן היתר בניה הוא 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.
- (14) תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת התקשורת ואישורם למיקום תאי התקשורת.




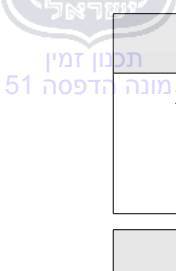
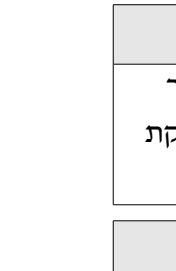



6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- (15) תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לבחינת הרעש החוזי במבני המגורים כתוצאה מנפחי התנועה בכביש בגין דרום ואמצעים הנדרשים להפחתת הרעש במידה וצפויה חריגה מהקריטריונים המקובלים. הדו"ח יפרט את ההשפעות האקוסטיות הסביבתיות, לרבות המלצות למיגון אקוסטי דירתי למבנה המזרחי בסמוך לכביש בגין. הדו"ח יתואם ויאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- (16) תנאי למתן היתר יהיה הבטחת שמירת העצים בערך חילופי על פי קביעת מח' שפע של העירייה.
- (17) ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר הבניה עבור כל אחד מתאי השטח בנפרד וללא תלות בתאי שטח אחרים.
- (18) תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום אמצעי מיתון הרוח מול המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.
- (19) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית ניקוז מפורטת הכוללת הנחיות לביצוע פתרונות הניקוז, השהיה של מי נגר בהתבסס על נספח הניקוז לתכנית. התכנית המפורטת תכלול את כל מתקני הניקוז הנדרשים להשהיה, וחלחול כולל תיאום מיקומם של מוצאי מים. הללו יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
- (20) מערכת התאורה בדופן הבינוי החיצונית תתוכנן באופן שיימנע זיהום אור כלפי אזור הטבע העירוני.
- (21) תנאי לכל היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- (22) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר



	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח ניקוז להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>23) תנאי להריסת בית הכנסת הקיים במבנה המזרחי יהיה קבלת טופס 4 לבניינים המוצעים החדשים עבור בתי הכנסת.</p>
	<p>6.5 סביבה ונוף</p> <p>1) מתקנים הנדסיים כגון: צוברי גז, פתחי אוורור לחינוניים ומרתפים, מתקנים טכניים וכדומה ייבנו בהתאם להנחיות גורמי העירייה הרלוונטיים ובתיאום איתם, ובהתאם לחוק ולתקנות.</p> <p>2) תשולב ככל הניתן צמחייה מהזן המקומי.</p> <p>3) תשתיות חשמל מים וכיו"ב יוטמנו בתת הקרקע.</p> <p>4) עומק אדניות עבור שתילה של צמחייה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>5) בתכנון הפיתוח הנופי יילקחו בחשבון גם שיקולים סביבתיים של מיקרו אקלים, הצללה, מניעת מטרדי אבק וחסכון באנרגיה.</p> <p>6) למניעת זיהום אוויר יעובה התוודך בין המתחם לכביש 50 ברצועת צמחיה של עצים בוגרים ושיחים. מומלץ כי נטיעת החיץ תהיה באורך של 70 מ' וברוחב של 30 מ' לפחות.</p> <p>7) בצידו המערבי של המתחם ברחוב שבתאי הנגבי קיימת אנדרטה. מיקומה או מיקום חלופי יבחנו ויקבעו במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p>
	<p>6.6 בניה ירוקה</p> <p>1) הבניה תהיה בהתאם להנחיות העירוניות לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2) התכנית תעמוד בדרישות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים</p>
	<p>6.7 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
	<p>6.8 זיקת הנאה</p> <p>תרשם זיקת הנאה לציבור בשטחים המיועדים למגורים בהתאם למסומן בתשריט. תתאפשר חריגה בין המסומן בתשריט לבין התצ"ר באישור מהנדס העיר ובלבד שהשטח הכולל של זיקת ההנאה לא יפחת.</p>
	<p>6.9 תשתיות</p> <p>הקמת חדרי שנאים תתאפשר בתחום התת קרקעי של מגרשי הבניה ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>תנאי לאישור היתר יהיה תיאום קווי התשתית שלהלן:</p> <p>1) חשמל:</p> <p>א) תנאי למתן היתר בנייה לחדר שנאים בכל תא שטח ובניין לפי צורך יהיה בתיאום ואישור עם חברת חשמל מחוז ירושלים.</p> <p>ב) פרוק והעתקת תשתיות קיימות ומבנים קיימים לצורך ביצוע עבודות לפינוי השטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכיו"ב, תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות הרלוונטיות העתקה תהיה על חשבון מבקש ההיתר/הרשאה לביצוע עפ"י שיקול דעת הרשות המאשרת.</p> <p>2) מים וביוב:</p> <p>א) חיבורי מים ביתיים ייעשו עפ"י הנחיות תאגיד המים ברשות המים בעת עריכת הבקשות להיתרים.</p>

תשתיות	6.9
<p>(ב) ההנחיות ייכללו ככול שיידרש: מיקום החיבורים, דרישה להקצאת חדרים ייעודים נישות מדידה, אמצעי הגברת לחץ וכד'.</p> <p>(3) בזק:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת התקשורת ואישורם למיקום תאי התקשורת.</p> <p>(4) ניקוז:</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור של הרשות המקומית לתכניות הפיתוח והניקוז בכל תא שטח בניפרד ו/או כתכנית אחת הכוללת את כל תחום התכנית לרבות יידוע הרשות בתחילת עבודה והעברת תכנית לאחר ביצוע לרשות בסיום הביצוע. תכנית הניקוז תציג בין היתר את מערכת פיזור המים וקליטתם למערכות הניקוז התואמות.</p> <p>(5) חנייה ותנועה: תנאי להיתר בניה, יהא אישור תכניות הסדרי התנועה והחנייה ואישור התחברות התכנית לדרכים קיימות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>(6) הצבת מתקני גז המרחק ממתקני הגז למבנה ציבור ולמבנה מגורים לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין אחר לגבי מרחק מינימאלי נדרש.</p>	
ניהול מי נגר	6.10
<p>(1) ניתוב מי הגשם יהיה גרביטציוני אל מערכות הניקוז העירוניות או לשטחים פתוחים חדירי מים.</p> <p>(2) אפשר שהשטחים חדירי המים יהיו פתוחים ו/או מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ וחלוקים וכי"ב.</p> <p>(3) התכנון המפורט יכלול פתרונות לניהול הנגר העילי לרבות השהייתו, חילחולו, העברתו למערכות העירוניות הקיימות או שטחים פתוחים בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. מומלץ שהאמצעים להשהייה יתוכננו לפי ספיקה של 10 מ"ק לדונם.</p> <p>(4) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>(1) העצים המסומנים לעקירה בתשריט ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר באותו תא שטח תוך קבלת חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' ובאישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>(2) עצים לשימור- הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>(3) עצים להעתקה: תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, ייעשו על פי מפרטי וקביעת אגרונום ובליווי.</p> <p>(4) יותר שינוי של עד 10% בנתוני קביעת ושיוך העצים בקבוצות שהוגדרו וסומנו בתשריט.</p>	
פסולת בניין	6.12
<p>(1) תתאפשר הריסת המבנים בגריסת פסולת הבניין באתר וכן מחויבות בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים בכפוף לחו"ד לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>(2) יש לטפל בעודפי הקרקע כמשאב ובמידת הצורך והאפשר לעשות בהם שימוש ולא להעבירם להטמנה.</p> <p>(3) פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יתבצע בהתאם לתקנות התכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאו ואגרות (תיקון 5) התשנ"ח 1998.</p> <p>(4) יש לפעול לפי תכנית האב לפסולת ובנין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ירושלים.</p>	

<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר איכלוס למבני המגורים יהא הצגת הסכם עם חב' אחזקה אשר באחריותה תחזוקה וטיפול של כל השטחים המשותפים לכל תא שטח.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1) פתרונות החניה יהיו עפ"י המסומן בנספח התנועה ובהתאם לאמור בסעיף 4.3.2(ב). 2) תקן החניה למגורים יהיה כלהלן: דירות עד 95 מ"ר עיקרי 1:1, דירות מעל 95 מ"ר עיקרי 1:1.75. תקן החניה למבני ציבור יהיה עפ"י תכנית 5162 או עפ"י התקן הארצי התקף לעת מתן היתרי בניה. 3) ניתן להתקין מכפילי אוטומטים ומכאניים במרתפי החניה בלבד כמענה חלקי לעמידה בתקן החניה והכול בהתאם לתקן ישראלי בלבד ובכפוף לתיאום וקבלת אישור מאגף תושביה בעיריית ירושלים. 4) מיקום פתחי החנייה יהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2(ד). 5) הגישה לחניונים תהיה בנפרד לקבוצת הבניינים שבתא 101 ולקבוצת הבניינים שבתא 102 ותהיה תת קרקעית ובהתאם לאמור בסעיף 4.1.2(ד). 6) מקומות חניה לאופניים ימוקמו בקומות מרתף, בקומות הכניסה ובמחסני הדיירים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. א. גישת אופניים מהרחוב לחניית האופניים תהיה נוחה וללא מכשולים. ב. הכניסה לחניון האופניים לא תהיה מרמפת כניסת המכוניות. ג. ככל שהגישה לחניית האופניים תהיה במעלית, על המעלית להיות במימדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית. 7) ככל הנדרש, ובכפוף לתקן החניה שנקבע, מותרת תוספת קומה תת קרקעית לחניה ושטח שרות בהתאם. 8) אורור מרתפי החנייה יתבצע באופן שאינו מהווה מפגע סביבתי בולט וככזה שאינו משפיע לרעה על איכות חיי התושבים תוך מתן עדיפות לארובת ניקוז הזיהום מגג הבניין. 9) חניות אורחים בהיקף של 10% מסך יח"ד, יהיו חניות עיליות לאורך רחוב האפרסמון, רח' שבתאי הנגבי, בתחום תא השטח 705 ובחלק המסומן לזיקת הנאה לרכב בתחום תא 102 ובאישור רשות התמורר המקומית.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965 ולתקנותיו.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>1. קווי הבניין והמרחק בין הבניינים הינם מחייבים. קווי הבניין מגדירים את התחום המירבי האפשרי לבניה בתחום המגרש, אולם אין הם מחייבים במלוא התחום האפשרי וכי צורת המבנים ומיקומם בתחום קווי הבניין תיקבע בהיתר הבניה. הוראה זו מחייבת וכל סטיה מזה תהיה סטייה ניכרת, למעט האמור בסעיף 4.1.2 ג' לעניין הבלטת המרפסות. 2. עקרונות הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי יהיו מחייבים וסטייה מהם תהא סטייה ניכרת.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינוי בתא שטח 101	
2	פינוי דיירים והריסת הבניינים בתא שטח 102 ובהתאם להתקדמות תהליך זה הקמת בניינים E, D, C	
3	אכלוס מבנה המגורים האחרון בתכנית	השלמת פיתוח השצ"פ והשטחים בזיקת הנאה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכניות יהא 10 שנים מיום אישורה

