

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0510610

התחדשות עירונית ברחוב הנטקה 78,80,82,84, ירושלים.

ירושלים

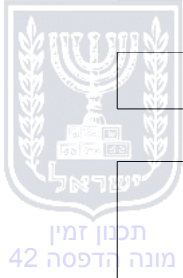
מחוז

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 המוצעת משתרעת על שטח של 9.434 ד'. בשטח קיימים 4 מבני מגורים (138 יח"ד) המיועדים לפינוי בינוי. השטח נמצא בין רחוב הנטקה לרחוב ברזיל. התכנית מייצגת שטח זה לבניית 4 בנייני מגורים חדשים, שטחים ציבוריים, שטחים פתוחים ציבוריים, וחזית מסחרית.

בניינים אלו יתנשאו לגובה מירבי של 25 קומות מעל רחבת הכניסה מרחוב הנטקה. לבניינים אלו 7 קומות תחתונות מרחבת הכניסה הפונות לרחוב ברזיל. מספר יח"ד הכולל בתכנית הינו 480 יח"ד. החניה תהא במספר קומות תת קרקעיות. לחינונים שתי גישות מרחוב ברזיל אך יהיה חיבור בין החינונים של המבנים במגרש בין המגרשים 1 ו-2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית ברחוב הנטקה 78,80,82,84, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

101-0510610

9.434 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	216424
	קואורדינאטה Y	630065

1.5.2 תיאור מקום: ירושלים, ברחוב הנטקה מצפון לפינת רח' יעקב טאהון, בין רחוב הנטקה לרחוב ברזיל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הנטקה	ירושלים

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30397	מוסדר	חלק		9-10, 45
30399	מוסדר	חלק	32-35	36, 39

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
03/06/1965	2079	1189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1241 ממשיכות לחול.	שינוי	1241
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 62 לרבות הוראות התכנית וכל מסמכיה.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא איגרא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא איגרא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח היבטים סביבתיים ואיכות הסביבה	11: 06 26/04/2020	חן בר-לב	24/03/2020	237	1: 2500	מחייב	איכות הסביבה
לא	נספח שמאות וטבלאות איזון	12: 10 26/04/2020	יוני צ'רניאבסקי	16/04/2020	29	1: 250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מחייב לעניין גובה הבינוי ומיקום השטחים הציבוריים	13: 44 23/04/2020	גיא איגרא	23/04/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	09: 32 26/11/2019	סילבן רטוביץ'	25/11/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח ונוף	13: 36 14/01/2020	רון מרגולין	18/11/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
כן	הנחיות כיבוי אש	15: 18 22/08/2019	גיא בדיחי	15/04/2019	2		מחייב	שרותי כבאות
לא		14: 08 14/01/2020	יורם אלישיב	11/11/2019	1	1: 250	מחייב	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
	פרטי	מנרב פרויקטים בע"מ מנרב פרויקטים בע"מ		מנרב פרויקטים בע"מ	אשדוד	(1)	3	08-8516262		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הבושם 3.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		קק"ל קק"ל		קק"ל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318878	
בבעלות רשות מקומית		עיריית ירושלים עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	(2)		02-6296426	02-6295923	
אחר		מנרב פרויקטים בע"מ מנרב פרויקטים בע"מ		מנרב פרויקטים בע"מ	אשדוד	(3)	3	08-8516262		

(1) כתובת: יפו 216.

(2) כתובת: כיכר ספרא 1, קומה 4, ירושלים.

(3) כתובת: הבושם 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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	גיא איגרא	39839	גיא איגרא אדריכלים בע"מ	ירושלים	הגן הטכנולוגי		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
בטיחות	יועץ	גיא בדיחי			קרית אונו	החשמל	36			guy@syb.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	חן בר-לב		וואווא- אדריכלות ירוקה בע"מ WAWA	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126		chen@gbwawa.com
אדריכל	יועץ	רון מרגולין	29672		תל אביב- יפו	בר גיורא	21	03-5284550	03-5280858	margolin@mar-arch.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763		תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097	03-6954097	yonicher@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	סילבן רטוביץ'	10850	מת"י - מערכות תחבורה ירושלים	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6716321		rato1@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מגרש 1	מגרש דרומי - חלקות 34, 35, 36
מגרש 2	מגרש צפוני - חלקות 32, 33

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לפינוי 138 יח"ד והקמת 4 מבנים חדשים למגורים ושטחים נלווים לבניית 480 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

שינוי אזור מגורים ב' לשטח מגורים ד', שטח פתוח ציבורי ודרך חדשה.

ב. קביעת מגרשים למגורים להקמת 4 בניינים חדשים בגובה 25 קומות מעל כניסה קובעת בשטח התכנית הכוללים 480 יח"ד ושטחי מסחר בחזית מסחרית.

ג. קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים ד' ולשצ"פ.

ד. קביעת קווי בניין מירביים לכל אחד מן המגרשים המיועדים לבניה.

ה. קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה.

ו. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה, העתקה ושימור.

ז. קביעת הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה.

ח. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.

ט. קביעת הוראות לעיין חניה מתחת לשצ"פ.

י. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

יא. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה.

יב. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2,1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	5,4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2,1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	3
חניה	מגורים ד'	1
חניה	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	דרך מוצעת	5,4
להריסה	מגורים ד'	2,1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	2,1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	65.46	0.69
מגורים	9,369.23	99.31
סה"כ	9,434.69	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	359.86	3.82
מגורים ד'	7,812.06	82.82
שטח ציבורי פתוח	1,260.16	13.36
סה"כ	9,432.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, חניה, מחסנים וחדרים טכניים. בקומת הקרקע יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גן ילדים ומעונות פרטיים בתוספת שטחי החוץ הנדרש להם.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת הבניה במגרש תבוצע בדומה למצויין בנספח הבינוי המנחה. 2. תמהיל יח"ד 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות (בגודל 50-85 מ"ר לשימושים עיקריים כולל ממ"ד). 3. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות בתחום המגרש בלבד. 4. גובה מירבי של המבנים (גובה תקרה עליונה) לא יחרוג מן המצוין בנספח הבינוי. תותר סטיה של 1.5 מ' מגובה זה, באישור מהנדס העיר וזו לא תראה כסטיה ניכרת. 5. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט. 6. המרחק המינימלי בין המבנים לא יפחת מ 12 מ'. 7. תובטח הפרדה מלאה בין השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה אליהם ובין שטחי המגורים. 8. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 9. תובטח כניסה ויציאה של הולכי רגל לרחוב הנטקה ולרחוב ברזיל מכל הבניינים בתכנית. 10. לפחות מעלית אחת בכל בניין תגיע לקומת חניוני האופניים ותתאים בגודלה להובלת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית. 11. לא תותר חדירה קונסטרוקטיבית או אדריכלית לתחומי תכניות הרכבת הקלה מעל פני הקרקע ובתת הקרקע. 12. יש לסמן את המבנים בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה. <p>הוראות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים ולחנויות מהרחוב יהיו תואמים למפלסי המדרכה הסמוכה, מפלס הכניסה יקבע כך ששיפוע המדרכה לא יעלה על 5%. 2. ככל שידרשו אמצעים למיתון רוח בעקבות הבדיקות כמפורט בסעיף 6.1 (ח) הם לא יחשבו במניין השטחים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. ביצוע האזורים המקורים בתא שטח 2, בשטח הפתוח בין המבנים הינו מחייב, שטח כל אחד מהם לא יקטן מ- 60 מ"ר. 4. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, ויש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד. <p>חזית מסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החזית המסחרית המפורטת בנספח הבינוי הינה מחייבת. 2. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית, וההחניות המרחביות של העירייה. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט,

4.1	מגורים ד'
	<p>התשי"מ - 1980.</p> <p>4. תובטח הפרדה מלאה בין השטחי המסחר המבונים ודרכי הגישה אליהם ובין שטחי המגורים.</p> <p>5. יותר קו בניין 0 לחזית המסחרית. 5. שטח חנות יהיה עד 100 מ"ר, לכל חנות יותר שימוש בקטע חזית עד 6 מ' כלפי הרחוב.</p> <p>6. גגות השטח המסחרי יפותחו כחזית חמישית.</p> <p>7. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>8. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי עסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>9. לא תותר פעילותם של עסקים משמעי מוסיקה רועשת כמו מועדוני ריקודים. פעילות העסקים תהא לפי הגדרות החוק למניעת מפגעים כך שמוסיקה ו/או כרוז (מפעילות בתוך העסק) לא ישמע מעבר למותר בתקנות מחוץ לכותלי העסק.</p> <p>זיקת הנאה:</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי למעבר הולכי רגל. שטח זה יפותח בהמשך רציף במלואו למדרכה ברחוב הנטקה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>חדרי הטרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע או על גג המבנים, וכי לא תותר הצבתם כלפי הרחוב או השצ"פ.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>סימון מהתשריט: חניה</p> <p>חניה:</p> <p>1. תותר חניה במגרש בדומה למסומן בנספח הבינוי, באופן שיאפשר בניית מגרש בנפרד ללא תלות הדדית.</p> <p>2. באזורים המיועדים לגינון מעל לחניונים כמפורט בנספח הבינוי יהא בית גידול בדומה למסומן בנספח הבינוי. יובטח עומק קרקע של 1.5 מ' מינימום מעל קומות החניה באזורים נקודתיים עבור שתילת עצים.</p> <p>3. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>5. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי בין החניונים של המגרשים השונים בתחום התכנית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה לכל מגרש בשטח התכנית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>נטיעות, גינון, מעברים ושבילי הליכה, פרגולות, גגונים, ספסלי גן ושולחנות גן, תאורה, מתקני משחק ומתקני ספורט וביילוי, חניה תת"ק למגורים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש שיהא באופיו מתאים ליעוד שצ"פ ובתאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>
4.2.2	הוראות



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>הוראות פיתוח הוראות פיתוח:</p> <p>1. השצ"פ ישמש למעבר הולכי רגל בין רחוב הנטקה לרחוב ברזיל, ויותקנו בו אמצעים מכניים כדוגמת מעלית או דרגנועים לשיפור הנגישות בין הרחובות. ביצוע אמצעים אלו הוא מחייב.</p> <p>2. בתחום השצ"פ תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.</p> <p>3. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים במידה ויוצב מבנה הנדסי מיקום העמדה, ועיצוב אדריכלי יתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תותר הקמת חניה תת"ק למגורים מתחת לשצ"פ. על החניה יחולו הוראות סעיף 6.13.</p>	א



דרך מוצעת	4.3
<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>דרכים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
2880	7	25	62	240	45	1355	52317.5	19450	(2) 2570	9000) 21297.5 (1	3861	1	מגורים ד' ומסחר	מגורים ד'
2880	7	25	60.75	240	45	1198	47342.5	16580	(4) 2150	8950) 19662.5 (3	3950	2	מגורים ד'	מגורים ד'
	7				80	506	6412	6412				1267			שטח ציבורי פתוח

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) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(ב) קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(ג) אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית העילית המקסימלית המותרת.

(ד) השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבוא במניין השטחים.

(ה) האמצעים למיתון רוח לא יחשבו במניין השטחים

(ו) תותר תוספת של 110 מ"ר עבור חדר שנאים בכל ייעודי הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 780 מ"ר למסחר.

(2) מתוכם 650 מ"ר למבנה ציבורי..

(3) מתוכם 330 מ"ר למסחר.

(4) מתוכם 250 מ"ר למבנה ציבורי..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ד. תנאי לכל היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- ה. 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 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.
- ו. תנאי למתן היתר 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.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי - להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
- ח. בשלב היתר הבניה והתכנון המפורט יוטמעו בתכנון האדריכלי אלמנטים/מבניים למניעה של מטרדי רוחות באזורים הבעייתיים שאופיינו בחוות הדעת.
- ט. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לחינוך בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.
- י. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תאום תכנית פיתוח כוללנית, ועיצוב הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יא. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ, ולשטחים בזיקת הנאה ולשטחים לבנייני ציבור.
- יב. תנאי להגשת היתר בניה הינו תיאום עם פרויקט הרכבת הקלה ומניעת פגיעה בהקמת הרכבת הקלה (הקו הכחול) או תפעולה.
- יג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת כל הבינוי הקיים בתחום רצועת הדרך של רחוב הנטקה.

6.2**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א. גדר/מבנה/מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו



	6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	<p>מכח היתר בניה או חפירה ע"י מגישי הבקשה להיתר, כל אחד בתחום מגרש/תא שטח לגביו מוגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. הבניינים הקיימים בחלקות 36,35,34 ייהרסו כתנאי לבניית הבניינים במגרש 1.</p> <p>הבניינים הקיימים בחלקות 33,32 ייהרסו כתנאי לבניית הבניינים במגרש 2.</p>
	6.3 ניהול מי נגר	<p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכוללת, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
	6.4 שמירה על עצים בוגרים	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
	6.5 הפקעות לצרכי ציבור	<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. בעלות העירייה בשטחים הציבוריים הבנויים תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>
	6.6 היטל השבחה	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
	6.7 עתיקות	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
	6.8 פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
	6.9 קולטי שמש על הגג	<p>א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבניין בלבד.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון מהנדס העיר.</p>
	6.10 שילוט וסימון	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980</p>

6.11	סטיה ניכרת
	<p>א. היקף שטחי המסחר ומיקומם כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. סטייה מההוראות סעיף 4.1.2 (א) 10 בעניין מפלסי הכניסות למגורים ולמסחר תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ג. גובה המבנים (הגג העליון הל המבנה), קווי הבניין המפורטים בנספח הבינוי הם מחייבים. וכל סטייה מהוראות בעניין זה תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ד. המרחק המינימלי בין המבנים המפורט בסעיף 4.1.2 (א) 11 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ה. עקרונות הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי יהיו מחייבים וכל סטיה מהם תהא סטיה ניכרת.</p> <p>ו. ביצוע האמצעים המכניים בהתאם למפורט בסעיף 6.1 (יב) לעיל מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת</p>
6.12	חשמל
	<p>חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע או על גג המבנים, וכי לא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ.</p>
6.13	חניה
	<p>א. תותר חניה במגרש בדומה למסומן בנספח הבינוי, באופן שיאפשר בניית המגרש הדרומי בשלב ראשון.</p> <p>ב. באזורים המיועדים לגינון מעל לחניונים כמפורט בנספח הבינוי יהא בית גידול בדומה למסומן בנספח הבינוי. יובטח עומק קרקע של 1.5 מ' מינימום מעל קומות החניה באזורים נקודתיים עבור שתילת עצים.</p> <p>ג. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>ה. הרמפה למעבר בין קומות החניון מתוכננת בתחום השצ"פ, תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי בין החניונים של המגרשים השונים בתחום התכנית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה לכל מגרש בשטח התכנית.</p> <p>ו. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים.</p>
6.14	איכות הסביבה
	<p>1.1 איכות אוויר</p> <p>א. כחלק מהיתר הבניה, יש להגיש תכניות אוורור שיכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מחניונים, כולל פירים, ארובות וגנרטור ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.</p> <p>ב. מיקום פתחי פליטת המנדפים למסחר יהיה מעל הגג העליון של המבנה בגובה 2 מ' מפני הגג.</p> <p>ג. בחניון תותקן מערכת אוורור על בסיס הנחיות היחידה הסביבתית לרבות החלפת אוויר ביכולת של 8 החלפות אוויר בשעה, מיקומי פליטות החניונים יתוכננו באופן שלא יגרמו מטרדים סביבתיים.</p> <p>1.2 פסולת</p> <p>א. יתוכננו מתקני פסולת ומיחזור בהתאם להנחיות אגף התברואה בעת הוצאת היתר.</p> <p>ב. כל הפסולת בזמן הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אשר ימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>1.4 אקוסטיקה</p>

6.14

איכות הסביבה

- א. תנאי להיתר הבניה, יהיה חוות דעת אקוסטית מעודכנת אשר תקבע מיגון אקוסטי ככל שיידרש. על הנספח לכלול התייחסות למערכות רועשות: מפוחים, מערכות מיזוג ומערכות מנדוף. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- ב. רעש מקומת המסחר יוגבל להשמעת מוזיקה בתחומי בית העסק בלבד. לא תתאפשר השמעת מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק.
- ג. גנרטורים בשלב ההקמה: נדרש למקם את הגנרטור רחוק ככל הניתן מהמגורים הסמוכים לפרויקט בכדי למנוע מטרדי זיהום אוויר ורעש.
- ד. מפלסי הרעש בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992, תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה), תשל"ט 1979.
- 1.5 קרינה
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע דו"ח קרינה והטמעת ממצאיו.
- 1.6 ביוב
- א. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.
- ב. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים.
- ג. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.
- 1.7 מיקרו אקלים
- א. תנאי להיתר בניה הוא עריכת דו"ח מיקרו אקלים מעודכן בתואם להנחיות ת"י 5281 לבניה ירוקה והטמעת המלצות הדו"ח בתכנית.
- 1.8 אתר התארגנות:
- א. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין.
- ב. שעות העבודה יקבעו בהתאמה לתקנות למניעת מפגעי רעש וחוק העזר העירוני.
- 1.9 תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע הנחיות סקר האסבסט שבוצע ואישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול בחומרי אסבסט עפ"י החוקים והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק.
- 1.10 המלצותיה של חוות הדעת הסביבתית, המצורפת כנספח לתכנית זו, יעוגנו בהיתרי הבניה.
- 1.11 תנאי להיתר בניה ולטופס 4 לאכלוס המבנה, יהיה אישור היחידה הסביבתית.

6.15

בניה ירוקה

- א. הפרויקט נדרש לעמידה בתקן לבנייה ירוקה 5281 בגרסתו המעודכנת בעת מועד בקשת ההיתר. כאשר דרגת העמידה בתקן תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית בנושא.
- ב. הנחיות בניה ירוקה יינתנו בהתאם להנחיות המרחביות.

6.16

חלוקה ו/ או רישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. 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.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל

6.16	חלוקה ו/ או רישום
	מבנה, גדר וחפץ.

6.17	תנאים למתן היתרי איכלוס
	א. תנאי לטופס אכלוס יהא השלמת פיתוח השצ"פ ובכלל זאת אמצעי הנגשה מכניים והשטחים עם זיקת הנאה וביצוע של השטחים לבנייני ציבור ברמת המעטפת.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תחילת עבודות בניה תהא תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.
--	--



מקור דרישה	סימן	נושא	מספר דרישה	תאור דרישה
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	10	תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת
ת"י 158		30.02 אישורי יועצים	30.02.17	אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		30.02 אישורי יועצים	30.02.15	אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתוכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	01	דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו הכביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב 4 מ' לפחות ורדיוסי סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		30.02 אישורי יועצים	30.02.37	אישור אד' מסכם הכולל חתימות יועצים
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	08	על קו צנרת עירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3" הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	11	אין באישור זה לפטור מהגשת תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.
		-25 כללי	25.135	סידורי בטיחות אש נוספים המסומנים בגוף התוכנית ואשר אינם נדרשים בתקנות התכנון והבניה, אינם נדרשים במסמך התנאים להיתר בניה מטעם רשות הכבאות, אלא סומנו על דעתם ואחריותם של יועץ הבטיחות ועורך הבקשה בלבד. למרות האמור לעיל ובמידה והחלטתם להשאיר את הדרישות הנוספות, הננו להביא לידיעתכם כי בביקורת גמר בניה מטעמינו יהיה עליכם להגיש את אישורי תקינות של מעבדות מאושרות עבור סידורי בטיחות האש הנוספים כולל תחזוקה שוטפת.
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		- 30.02 אישורי יועצים	30.02.16	אישור מתכנן אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו



מקור דרישה	סימן	נושא	מס' דרישה	תאור דרישה
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	09	כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6"
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	02	כדי להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות)-500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	03	יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : בנין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות)-1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	04	יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : בנין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות)-2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	05	יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : בנין משולב, מסחר ומגורים -2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	06	יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : בנין משולב, מסחר ותעשייה -2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר
חוק הרשות הארצית לכבאות והצלה		-50 תשתיות	07	צריכת המים המפורטות לעיל, הינה לצורכי כיבוי אש בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית

