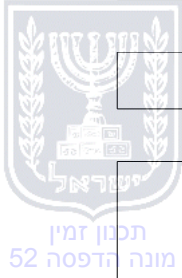


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0663518

**הקמת מבנה לדיור בר השגה להשכרה, קמפוס ירושלים לאומנויות.**



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/04/2021

להפקיד את התכנית

19/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מגרש 4 ממוקם במרכז העיר בסמוך לצירי תחב"צ ובמרחק הליכה מתחנת הרק"ל. תא שטח זה מהווה חלק מפרויקט קמפוס ירושלים לאומנויות. המגרש נמצא בפינת הרחובות מנורה ואוסישקין בירושלים. על השטח חלה תכנית מס 7598 משנת 2004 אשר קבעה את יעוד הקרקע כ"שטח למוסד". בשטח המגרש מבנה חד קומתי להריסה.

לצורך שילוב המדיניות העירונית עם פעילות הקמפוס מציעה התכנית דיור בהישג יד להשכרה לצד שטחי מסחר, גני ילדים ושטחי תרבות, זאת ע"י הוספת אחוזי בניה וקומות בהתאמה. כמו כן מציעה התכנית הפקעה לטובת הרחבת רחוב מנורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה לדיור בר השגה להשכרה, קמפוס ירושלים  
לאומנויות.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0663518

מספר התכנית

1.618 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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 220210  
 קואורדינאטה Y 631918

### 1.5.2 תיאור מקום

ממזרח רחוב מנורה, ממערב רחוב אוסישקין, מצפון חלקות 3,5,6 בגוש 30109

### 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	אוישקין	54	

נחלאות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30109	לא מוסדר	חלק	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 52



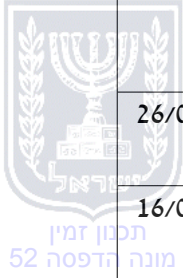
תכנון זמין  
 מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 52

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7598	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 7598	5324	3802	26/08/2004
מתאר/ 62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים	0		16/07/1959



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליאת איינהורן פנחס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ליאת איינהורן פנחס		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	13	18/05/2021	ניר מעוז	12: 54 18/05/2021	נספח עמים בוגרים - טבלאות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		18/05/2021	ניר מעוז	15: 52 18/05/2021	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	05/07/2021	רותי שפרנט עבהאל	11: 30 05/07/2021	נספח מספר 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		04/01/2021	ליאת איינהורן פנחס	16: 03 21/01/2021	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	18/05/2021	מאירה קובלסקי	14: 07 18/05/2021	נספח מספר 1 מחייב לעניין מיקום עקרוני של השימושים ביחס לרחובות הסמוכים, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין (תותר גמישות של עד 1 מ' בגובה הבניין המירבי עם מתן היתר בניה).	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		25	12/01/2021	אלון טופצ'יק	11: 03 12/01/2021	נספח מספר 4	לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, ליאור בר דור		עיריית ירושלים באמצעות חברת עדן	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6297966		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail.com
	אדריכל	מאירה קובלסקי	82524		תל אביב- יפו	לבונטין	3	03-5256735	03-6295141	meira@efrat-kowalsky.co.il
מהנדס סביבתי	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	.	(1)		02-9923659	02-5605821	alon@agouti.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	רותי שפרנט עבהאל		רותי שפרנט עבהאל תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	בית הכרם	1			rutitnua@gmail.com
חקלאות	אגרונים	ניר מעוז		פרדס חנה- כרכור	הבוטנים		10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום (2007) בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		PHOTOHCAD@krus-eng.co.il

(1) כתובת: המלאכה 12, א.ת. הרטוב א', מ.א. מטה יהודה.



משרד החינוך והשכלה גבוהה  
מנהל הדפסה 52



משרד החינוך והשכלה גבוהה  
מנהל הדפסה 52



**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
דיור בהישג יד להשכרה	כמוגדר בס. 188. (ב) בחוק התכנון והבניה 1965 וס. 1. ו 2. בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) 2014
שטחים קהילתיים משותפים	יכללו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, חדר אוכל וכיוצ"ב. השטחים הקהילתיים יכללו שטחי שירות משותפים.

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 להקמת מבנה בן 10 קומות לשם הקמת מבנה לדיור בהישג יד להשכרה, גני ילדים ומסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי מערך ייעודי הקרקע משטח למוסד לשטח מבנים ומוסדות ציבור ולדרך חדשה.
- קביעת בינוי להקמת מבנה בן 10 קומות לשם הקמת מבנה לדיור להשכרה בר השגה, גני ילדים ומסחר הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בניין לבנייה כאמור.
- הגדלת שטחי הבנייה המאושרים בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין בניין / מבנה / גדר / מדרגות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.
- קביעת השימושים הנותרים בשטח לדיור בהישג יד להשכרה, מסחר וגני ילדים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	328	20.27
שטח למוסד	1,290	79.73
סה"כ	1,618	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	327.97	20.27
דרך מוצעת	63.63	3.93
מבנים ומוסדות ציבור	1,226.74	75.80
סה"כ	1,618.34	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דיור בהישג יד להשכרה ושימושים נלווים.                      ב. מסחר.                      ג. גני ילדים.                      ד. שטחי תרבות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח זה יוקם בניין של עד 10 קומות לשם הקמת מבנה לדיור בר השגה הכולל בקומת הקרקע שטחי מסחר, 2 גני ילדים (עם חצרות מוצמדות) ומבואה לדיור בהישג יד, בקומות שמעל לדיור בהישג יד להשכרה הכולל יחידות דיור ושטחים משותפים וחדר טכני בגג. בתת הקרקע יוקמו שטחי מסחר, שטחי תרבות ושטחי שירות לשימושים אלו ובתוספת שירות לדיור בהישג יד..</p> <p>2. שטח יחידות הדיור לא יעלה על 50 מ"ר ולא יפחת מ- 35 מ"ר..</p> <p>3. שטח ההקצאה לגני ילדים לא יפחת מ-230 מ"ר שטח עיקרי ו-130 מ"ר לפחות עבור שטח החצרות לגנים.</p> <p>4. שטח ההקצאה לצרכי תרבות יהיה בהיקף של עד 300 מ"ר.</p> <p>5. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מיקום עקרוני של השימושים ביחס לרחובות הסמוכים, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין (תותר גמישות של עד 1 מ' בגובה הבניין המירבי עם מתן היתר בניה).</p> <p>6. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>7. קווי הבניין עיליים לכיוון 2 הרחובות יהיה מחייב 0, למעט מקטע הפינה הדרומית שבה תיקבע גמישות לטובת עיצוב מסת המבנה בשלב היתר הבניה וכן באזור גן הילדים על מנת לאפשר את החצר עפ"י התקן.</p> <p>8. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 שלהלן.</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית.</p> <p>2. אבן הקופינג בגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות מוטבה.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. יוגש פרוט סוגי הסורגים, לא יותר לבצע סורגים שבולטים מקו הקיר ולא סורגים משופעים.</p> <p>4. בגג יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>5. גובה הגדרות הסובבות את תא שטח מספר 1 לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>6. במפלס 0.00 תותר גמישות של עד 1 מ' מהמפלס שנקבע בנספח הבינוי.</p> <p>7. על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <p>א. חוק שיוויין זכויות לאנשים עם מוגבלות התשנ"ח 1998.</p> <p>ב. תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, חלק ח' 1 בניין ציבורי מונה הדפסה 52 תכנון זמין</p> <p>חדש פרק א'.</p> <p>ג. תקנות שיוויין זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות לשירות) התשע"ג 2013.</p> <p>ד. תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה.</p> <p>ה. תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).</p> <p>ו. תקן ישראלי 1918 חלק 5.1 נגישות הסביבה הבנויה: יחידת אחסון מיוחדת.</p> <p>8. יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, חלק ח' 1 פרק א'.</p> <p>9. יש להציע פתרון ליחידות אחסון מיוחדות בתחום שטח התכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, חלק ח' 1 פרק א'.</p> <p>10. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר ברוחב של 1.3 מ' נטו.</p> <p>11. כל המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.3 מ' נטו בהתאם לתקנות.</p> <p>12. יש לתכנן בסמוך לכניסה לשטחים המיועדים למבנה ציבורי מדרכה ברוחב של 2.5 מ' נטו על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוהה אל המדרכה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מפלסי הכניסות למסחר יותאמו באופן רציף למפלס המדרכה הצמודה להם, ללא מדרגות.</p> <p>2. לשטח גני הילדים יוצמדו חצרות בשטח רציף וכולל שלא יקטן מ-300 מ"ר.</p> <p>3. בגבול תא השטח הצפוני יותרו קירות תמך בשטח המגרש בהתאם לצרכי הפיתוח.</p>
ד	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. לא תותר השמעת מוזיקה וכריזה מחוץ לכותלי בית עסק במבנה ובמרחב הציבורי הסובב אותו.</p> <p>2. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת המרתף.</p> <p>3. במסגרת בקשה להיתר בניה תדרש הצגת פתרונות להחדרת אויר צח לקומה תת-קרקעית לפי הנחיות המחלקה לאיכה"ס.</p> <p>4. המבנה יכלול אלמנטים של בנייה ירוקה כגון: בידוד משופר, אוורור טבעי, מערכת מיזוג אוויר</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכונית.
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר במקום העצים שייעקרו עם תיאום מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בגודל ובגובה בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה על ידי נציג מחלקת הגננות לקבלת אישור להנ"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קווי הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. הכניסות לשטחי המסחר והתרבות הממוקמים במפלס הרחוב יבוצעו ללא מדרגות וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחים ו/או שינוי מיקום בין השימושים השונים.</p>
ז	<p><b>גגות</b></p> <p>1. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>2. גג הבניין ישמש כמיקום מערכות מתקנים טכניים.</p>
ח	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הגדר / המבנה / המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח על שם העירייה במועד המוקדם שביניהם.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. דרך מאושרת בתא שטח מס' 3 כהגדרתה בחוק בתכנון והבניה התשכ"ה (1965). 2. פיתוח הדרך בהתאם לנספח תנועה נספח מס' 2. 3. ראה סעיף 5 בתנאים למתן היתר בניה.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. דרך מוצעת בתא שטח מס' 2 כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965). 2. פיתוח הדרך בהתאם לנספח תנועה נספח מס' 2. 3. ראה סעיף 5 בתנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
									300	180	300		1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
								10	160		340		1	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
								(2) 500		1150	7685		1	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור		
(5)	(4)	(4)	(4)	1	10	36	85	(3) 10625	510	460	1330	8325	1208	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניווד בין שטחים עיקריים לשירות של השימוש שנקבע בהתאם לתכנון המפורט.
- לא יותר ניווד בין השימושים השונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לטובת צרכי תרבות.
- (2) שטחים אלו כוללים מענה לפתרונות טכניים לככל השימושים ככל שידרשו.
- (3) כולל שטחי מרפסות.
- (4) עפ"י תשריט.
- (5) לכיוון שני הרחובות קו בניין 0 למעט מקטע הפינה המעוגל שהינו מנחה.

## 6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  2. לא יוצא היטל בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	הפקעות ו/או רישום	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, ה"שכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>
6.3	פסולת בניין	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
6.4	תקשורת	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתופסת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.5	ניהול מי נגר	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע.                  לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגים כפי שייקבע על ידי מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:                  1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבני במירב האפשרי.                  2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.                  3. תכנון החפירות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.                  4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר אליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אבני השחייה קטנים).                  5. תכנון משטח החנייה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינן מונמד.</p>
6.6	עתיקות	<p>1. 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.                  2. התכנית נמצאת בשטח אתרי העתיקות להלן:                  2822/0- "ירושלים", ימק"א--רחוב קרן היסוד" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום 18/05/1964                  2823/0- "ירושלים", נחלת אחים" לא פורסם בי"פ                  27479/0 - "ירושלים, נבי עכאשה (דרום)" י"פ : 4923 עמ" 4958 מיום : 26/09/2000                  אתרים אלה הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978                  3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות</p>



<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>4. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ולפי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התו"ב התשכ"ה (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>2. הקמת גני ילדים בתיאום ואישור מינהל החינוך.</p> <p>3. מימוש הערך החליפי של העצים לעקירה עבור הפיצוי הנופי לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. אופי האספקה (מתח נמוך/גבוה) יקבע עפ"י דרישות המזמין ותקנות חח"י בשלב הכנת תכנית מפורטת להיתר בניה.</p> <p>2. תנאי למיקום של חדר שנאים/מיתוג הינו אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא להכנסת ציוד כבד ועובדי חברת חשמל.</p> <p>3. מקום מדויק וגודלו של חדר שנאים /מיתוג יקבעו בשלב שלפני הכנת תכנית מפורטת בשלב הבקשה להיתר בניה בתאום עם חח"י מחוז י-ם.</p> <p>4. התחייבות יזמי התכנית להעתיק על חשבונם את תשתיות ומתקני חח"י סמוך לגבול התכנית בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פ שיקול דעת מקצועי של חח"י. לפני כל פעילות פיזית בשטח יש לתאם ולקבל אישור בכתב מחח"י. כל העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במחלקה המסחרית של חח"י. התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית חדשה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנה מידה 1: 100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות</p>	

למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרה חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור ו/או גני הילדים, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחדי לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי הבנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם.

3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ונה

תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

5. תנאי למתן היתר בניה יכלול את פיתוח הרחבת הדרכים המוצעות (תאי שטח מס' 2, 3) ואת פיתוח הכיכר בצומת הרחובות אוסישקין ומנורה. הפיתוח יתייחס גם להסדרי תנועה ובינוי.

6. תנאי למתן היתר בנייה ו/או תעודת גמר כלשהי יהיה מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1(ה), 4.2, 4.3, 6.9.

7. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה הינו תיאום הבינוי העיצוב האדריכלי והפיתוח כולל שטחי הדרכים מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין.

9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה לאופן פינוי האשפה.

10. תנאי למתן היתר בניה יהיה מינוי חברת אחזקה שתהא אחראית על הטיפול השוטף של המתחם לפינוי אשפה.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון מפורט עם מנהל החינוך.

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מראש ובכתב מחברת חשמל ישראל מחוז ירושלים בדבר שילוב תחנת שנאים / מיתוג בתחום התכנית על פי הצורך כמו גם העתקת תשתית ככל הנדרש.

14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון גני ילדים עם מחלקת תכנון מבני ציבור, המחלקה למדיניות התכנון והמחלקה לתכנון פיזי במנח"י.

15. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעה מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובהחניית בית המודל.

16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכ"ס בדבר השימושים המותרים במסחר.

17. תנאי לקבלת היתר בניה עבור כלל השימושים המסחריים יהא הצגת פרשה טכנית אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות מו

אוויר וריחות, פסולת מוצקה למחזור, חזות וכדו'. כמו כן, ייקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

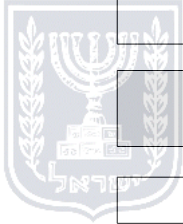


## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52