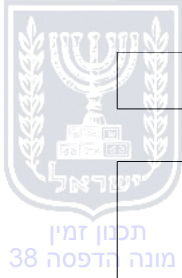


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0737866

פינוי בינוי ברחוב הגפן 230-226, ברקת 231, גילה, ירושלים



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:

24/01/2022

להפקיד את התכנית

27/02/2023

תאריך 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

תכנית מתחם הגפן בשכונת גילה היא תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי ובינוי בפירת הרחובות אחלמה והאחות יהודית.
בתחום התכנית קיימים שלושה מבנים הכוללים 81 יח"ד סך הכל. על חלקה אחת בנוי בית משותף אחד (הגפן 230-226), לו 8 קומות ו- 72 יח"ד, ובחלקה נוספת בית משותף בן 3 קומות עם 9 יח"ד (ברקת 231). בנוסף קיימים בתחום התכנית מתחם גני ילדים בשטח של 1.76 דונם.
התכנית מציעה תכנון כולל של המתחם המצוי בקרבת ציר הסעת המונים של הרכבת הקלה.
התכנון המוצע כולל ציפוף הבינוי, הוספת שימושים ומיצוי זכויות בנייה במתחם באופן המיטבי ביותר. ובנוסף, התכנית מאפשרת תכנון שייטיב וישפר את המרחב הציבורי ואת מערך ההקשרים העירוניים של השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פינוי בינוי ברחוב הגפן 226-230, ברקת 231, גילה, ירושלים

מספר התכנית 101-0737866

1.2 שטח התכנית 10.880 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218276 קואורדינאטה X

626168 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גילה ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ברקת	231	
ירושלים	הגפן	230	
ירושלים	הגפן	226	ב
ירושלים	הגפן	229	א
ירושלים	הגפן	227	
ירושלים	הגפן	228	א
ירושלים	הגפן	228	ב
ירושלים	הגפן	229	ב
ירושלים	הגפן	226	א

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28050	לא מוסדר	חלק	12, 15-17, 42	14
30991	לא מוסדר	חלק	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



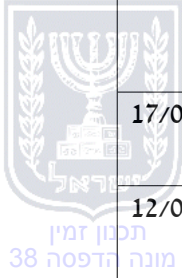
תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/04/1977			2312	תכנית זו מחליפה את תכנית 1905 בתחומה.	החלפה	1905
12/08/1976		2319	2243	תכנית זו מחליפה את תכנית 2073 בתחומה.	החלפה	2073
23/05/1989		3119	3661	תכנית זו מחליפה את תכנית 3630 בתחומה.	החלפה	3630
23/05/1989		3120	3661	תכנית זו מחליפה את תכנית 3630 א בתחומה.	החלפה	3630 א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 ב
01/11/2001		292	5028	תכנית זו מחליפה את תכנית 6194 בתחומה.	החלפה	6194



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				מעוז פרייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מעוז פרייס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		1	09/02/2023	מעוז פרייס	11: 48 09/02/2023	נספח בינוי ופיתוח	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב			18/01/2023	מעוז פרייס	15: 15 19/01/2023	נספח תלת מימד	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 500	1	07/02/2023	לביב חלבי	13: 01 07/02/2023	נספח איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/06/2019	לביב חלבי	14: 43 14/07/2021	תשריט מצב קיים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		04/01/2023	דוד בז'רנו	15: 36 16/01/2023	נספח תנועה	לא
איכות הסביבה	מנחה		92	12/09/2022	שני בירנבוים	18: 15 13/09/2022	נספח סביבה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		51	12/01/2023	אדיר אלוויס	15: 35 16/01/2023	סקר עצים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		16	15/05/2021	נועם לוי	13: 45 30/05/2022	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		33	05/01/2023	עופר אודלס	09: 45 31/01/2023	עקרונות לטבלת הקצאה שלא בהסכמת בעלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		3	05/01/2023	עופר אודלס	09: 44 31/01/2023	טבלת הקצאה ואיזון	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	02-6297672		aramnon@jerusalem.uni.il
אדריכל	פרטי	יובל לוי	1532783 9	אדריכלי העיר בע"מ	תל אביב- יפו	מוצקין	1	054-7532212		yuval@adrichal.co.il
אדריכל	פרטי	ניר שוויקה (1)	1522968 8		נס הרים			054-3035935		Nirshveka@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כליל החורש 287.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		itai@dimri.co.il

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	מעוז פרייס	119484	מעוז פרייס אדריכלים	תל אביב- יפו	החשמונאים	113	077-7969669		rishui@mp-arch.com
אדריכל	אדריכל	יובל לוי	119484	אדריכלי העיר בע"מ	תל אביב- יפו	מוצקין	1	052-5956791		yuval@adrichal.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ניר שוויקה	15229688		נס הרים	(1)		054-3035935		nirshveka@g mail.com
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלוויס		אדיר ייעוץ ופיתוח נופי	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir- nof.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		בז'רנו דוד- הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(2)		08-9701106		david_bez@b ezeqint.net
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	שני בירנבוים		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(3)	10 א	09-8640959		shanib@esd- env.com
הידרולוג	יועץ תשתיות	נועם לוי		ד.ה.ב.מד	רעננה	הפנינה	2	09-8923256	09-8853901	noamle@dhv med.com
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ	דאלית אל- כרמל	(4)		04-8395202		halabi@halab il.co.il
שמאי	שמאי	עופר אודלס	496782	אודלס וקינן שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	הברזל	34 א	03-6480800		Asaf@ok- nadlan.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרם צרויה	79851	קו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	היכל התלמוד	3	03-5171208		kavnof@gma il.com

(1) כתובת: כליל החורש 287.

(2) כתובת: רעות 71908 ת.ד. 1709.

(3) כתובת: רחוב גיבורי ישראל 10 א.

(4) כתובת: דלית אל כרמל 2166.

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
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מירבי. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

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 באמצעות פינוי בינוי במרחב התכנון הגפן, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות הריסה ובנייה מחדש לשם שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ושיפור המרחב הציבורי על ידי הוספת שימושים ציבוריים ומסחר.

התוכנית כוללת הוראות איחוד של המגרשים וכן הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחובות האחות יהודית ואחלמה תוך התייחסות לקישורים מרחביים עם מבני הציבור ממערב, זאת בהתאם לתוכנית המתאר שכונת גילה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקת מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' שלא בהסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות לשינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, לשטח למבני ציבור ושביל.
- קביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית למגורים, מסחר, שטח ציבורי פתוח ושטחי ציבור בנויים.
- קביעת הוראות לזכויות בנייה.
- קביעת הוראות לבניית יחידות דיור למתחם בתמהיל מגוון.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי לכל שטח התוכנית.
- קביעת הוראות למסחר לכיוון רחוב אחלמה ולשצ"פ.
- קביעת הוראות לבניית מרתפים.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה בשטחי המגורים.
- קביעת הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.
- קביעת הוראות למבני ציבור.
- קביעת הוראות להריסת 7 המבנים הקיימים.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	600
שביל	800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101, 100
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	800
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	600
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	102 - 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	800
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	600
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	800
זיקת הנאה	מגורים ד'	102, 100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	600
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים ד'	102 - 100
מבנה להריסה	שביל	800
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	600
קו בנין עילי	מגורים ד'	102
שטחים פתוחים תלת מימד	שביל	800
שטחים פתוחים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,765.15	16.22
מגורים ג'	7,894.25	72.55
מתקנים הנדסיים	50.02	0.46
שביל	1,171.1	10.76
סה"כ	10,880.52	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,064.74	28.17
מגורים ד'	4,534.68	41.68
שביל	1,572.2	14.45

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.71	1,708.92	שטח ציבורי פתוח
100	10,880.53	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים, לרבות שטחי שרות ושטחים נלווים למגורים ולרווחת הדיירים. כולל מבואות, מעברים, חדרי עגלות או אופניים, מתקנים טכניים, חדרי כושר או כל שימוש אחר לטובת דיירי הבניין.</p> <p>2. שימושים מסחריים אשר יכללו:</p> <p>מסחר קמעונאי, משרדים, בתי אוכל והסעדה, שירותי בריאות וספורט, קליניקות ומרפאות, אולמות תצוגה, בנקים, שרותי אשנב, תרבות ופנאי.</p> <p>3. בתת הקרקע יותרו שטחי שרות ושימושים לטובת המתחם והדיירים כגון: חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחי המסחר, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. במפלס קומת הקרקע בחזיתות הפונות לרחוב האחלמה והאחות יהודית לא יותר שימוש למגורים. ביתר החזיתות במפלס הקרקע תיאסר הקמת גדרות וחצרות פרטיות בקו בניין 0.</p> <p>2. השטח סביב כל בניין, למעט חצרות פרטיות שיוצמדו לדירות הגן, יהיה שטח מגוון לרווחת הדיירים ותותר גדר של עד 1.5 מ' מעל מפלס הפיתוח.</p> <p>3. גדרות החצרות הפרטיות בדירות הגן יהיו בהתאם להנחיות המרחביות שיהיו בתוקף במועד הוצאת היתרי הבניה. לא תותר הקמת גדרות בגובה העולה על 1.2 מטר.</p> <p>4. תיאסר הקמת קירות תמך בגובה של יותר מ-3 מ'. ככל ונדרש קיר תמך הגבוה מ-3 מ', יש לבצע דירוג של קיר התמך בעומק של 1.5 מ' ולאפשר גינון בין הקירות.</p> <p>5. מפלסי הפיתוח של מגרשי הבינוי (מפלסי כניסה למבנים, מפלסי גינון משותף, מפלסי חצרות וכדומה) יהיו קרובים ככל הניתן למפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הקרוב אליהם כדי למנוע מופע של קירות תמך ו/או גדרות גבוהים. כניסות למבנים יהיו במפלסי הרחובות הצמודים אליהם ככל הניתן.</p>
	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת קומות טכניות על הגג בהן ישולבו חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>2. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי זיקות ההנאה, וגובהם הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>3. הנחיות לחדרי שנאים:</p> <p>א. השנאי ייבנה בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>ב. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>4. גגות:</p> <p>גגות המבנים המרקמיים הפנויים ממערכות יהיו גגות ירוקים או גגות כחולים במידת האפשר.</p> <p>5. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.</p>
	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות בניה לפי טבלת זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. מחסנים - תותר בניית מחסנים פרטיים לשימוש הדיירים במרתפים ובקומות המגורים.</p> <p>3. יותר ניווד של עד 16% מזכויות הבנייה, שטחי הבנייה ויחידות הדיור בין תאי השטח לשימוש</p>

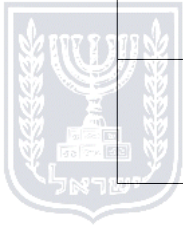
4.1	מגורים ד'
	מגורים.
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין מעל פני הקרקע יהיו כמפורט בתשריט הבינוי.</p> <p>2. תותר בניית מרתף עד קו 0 למעט על דופן המזרחית עם רחוב האחות יהודית, בו קיר הדיפון יתרחק במידת הצורך בכ 3 מטרים לטובת שימור עצים עירוניים.</p> <p>3. הבינוי כלפי הרחובות אחלמה והאחות יהודית יהיה תוך הבטחת מרחק של 3.5 מטרים לפחות למדרכה.</p> <p>4. המרחק בין המבנה בתא שטח 100 והמבנה בתא שטח 102 לא יפחת מ-10 מטרים.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. יותרו מספר קומות מרתפי חניה כנדרש לשם עמידה בתקן החניה ובכפוף לשטחים המפורטים בטבלה הזכויות.</p> <p>2. תותר בניית מרתף עד קו 0.</p> <p>3. במרתפים יותר שימוש לחניה וכן לשטחי שירות כגון מתקנים טכניים והנדסיים ומחסנים.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>1. לכיוון רחוב אחלמה והשצ"פ תוקם קומה מסחרית שתכלול דרכי גישה, כניסות לבנייני המגורים ויציאות מילוט לפי התקנות זאת בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מטרים מגבול המגרש בהתאם למופיע בתשריט.</p> <p>2. שטחי החניה ושטחי השרות של המסחר יהיו תת קרקעיים במלואם (למעט פתרונות מיגון ומערך אצירת האשפה). למרות האמור לעיל רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה תיפעולית לפריקה וטעינה במפלס הקרקע לטובת שטחי המסחר ובסמוך להם.</p> <p>3. חניה תיפעולית לפריקה וטעינה לטובת שטחי המסחר תתוכנן בתחום זכות הדרך ברחוב אחלמה וברחוב האחות יהודית.</p> <p>4. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים במגרש הראשי:</p> <p>1. גינון, נטיעות עצים, שדרות, ריצופים וחיפוי קרקע שונים.</p> <p>2. שבילי הולכי רגל, רחבות, מעבר כלי רכב לחניונים התת קרקעיים בתחום התכנית, שבילי אופניים, פרגולות, מתקני משחקים ומתקני כושר, קירוי קל מעל מגרשי משחקים, התקנת ספסלים, תאורה ומופעי מים (מזרקות), בריכות נוי, ריהוט רחוב וכיוצא בזה.</p> <p>תא שטח 600 כולל מגרש תלת ממדי מספר 600A, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי:</p> <p>3. חניון תת קרקעי לשימושי המגורים והמסחר.</p> <p>4. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים נלווים לטובת תאי השטח 100 ו-102 ייעוד מגורים</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>כגון: חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחי המסחר, אזורי פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, כמו כן מתקנים הנדסיים ותשתיות וכיו"ב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מקומות בהם יינטעו עצים מעל גג המרתף, יוסדר עומק הקרקע שלא יפחת מ 1.5 מטרים לצורך בית גידול לעצים ובהתאם להוראות אגרונום. 2. בתחום השצ"פ יובטח מילוי אדמת גן בעומק 1.5 מטר לפחות. 3. תותר הצללה כגון פרגולות כהמשך לקולונדה המוצעת ברחוב אחלמה אשר תיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. שטחים מקורים אלו לא ייחושבו במסגרת השטחים המפורטים בטבלה 5. 4. מפלסי הפיתוח של מגרשי הבינוי (מפלסי כניסה למבנים, מפלסי גינון משותף, מפלסי חצרות) יהיו קרובים ככל הניתן למפלסי הפיתוח של המרחב הציבורי הקרוב אליהם כדי למנוע מופע של קירות תמך ו/או גדרות גבוהים. 5. כניסות למבנים יהיו במפלסי הרחובות הצמודים אליהם ככל הניתן. 6. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר להם שימוש והנאה בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>ב</p>
<p>התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 600, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד שטח ציבורי פתוח (במגרש הראשי 600) ובין ייעוד חניון תת קרקעי (במגרש התלת ממדי 600A).</p> <p>1. במגרש התלת ממדי מספר 600A יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>א. בתא שטח 600A תותר בניית מרתפי חנייה לטובת המגורים בתת הקרקע בתכנית מקסימלית של עד 100% משטח תא השטח כולו. חניות אלו ישמשו כחניות עבור תאי שטח 100-102. 2. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום"</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שימושים במגרש הראשי:</p> <p>1. שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעבר להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. 2. תשתיות עיליות. 3. פרגולות, מצללות, ספסלי ישיבה וכדומה. תא שטח 800 כולל מגרש תלת ממדי מספר 800A בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי: 4. חניון תת קרקעי לשימושי המגורים/התעסוקה/המסחר. 5. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים נלווים לטובת תאי השטח 100-102 בייעוד מגורים</p>	

4.3	שביל
	<p>כגון: חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחי המסחר, אזורי פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, כמו כן מתקנים הנדסיים ותשתיות וכיו"ב.</p> <p>6. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לא תותר כל בנייה עילית למעט תנועה רגלית והעברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 800, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד שביל (במגרש הראשי 800) ובין ייעוד חניון תת קרקעי (במגרש התלת ממדי 800A).</p> <p>1. במגרש התלת ממדי מספר 800A יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>א. בתא שטח 800A תותר בניית מרתפי חנייה לטובת המגורים בתת הקרקע. חניות אלו ישמשו כחניות עבור תאי שטח 100-102.</p> <p>2. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום"</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. מוסדות ומבני ציבור כולל: גני ילדים ומעונות יום, בתי כנסת, מקווה, מרכז קהילתי, מרכז לקשיש, מרכז לנוער.</p> <p>2. חניה עילית ותת קרקעית.</p> <p>3. מחסנים וחדרים טכניים.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותרו מספר בניינים במגרש והכל בהתאם לפרוגרמה ולצורך ובתיאום המחלקה למבני ציבור.</p> <p>2. גובה המבנים המקסימלי יהיה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. חומרי גמר, גובה סופי של מפלס 0.00, גובה סופי של הבניינים, השתלבויות עם הסביבה, תכנון גג, הסתרות מזגנים, מיקום האנטנות, תכנון מעקות ומרזבים וכיו"ב ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תתאפשר גישה למבנה הציבורי מדרום דרך תא שטח 800 שייעודו שביל.</p> <p>2. פיתוח המגרש למבני הציבורי יאפשר מעבר נוח ובטוח לציבור, לרבות עמידה בדרישות נגישות.</p> <p>3. הפיתוח יכלול מקומות ישיבה ומנוחה מוצלים, שילוט ברור, תאורה ושטח מגונן.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>	ג
<p>מרתפים</p> <p>1. מתחת לתא שטח 400 תותר חנייה שנועדה לשרת את מבני הציבור.</p>	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	30	112.5	140	65			5896	14000	1391	100	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	30	112.5	142	65			5980	14200	1600	101	מגורים ד'	
										50	250		101	מסחר ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	9	34.5	73	65			3073	7300	1544	102	מגורים ד'	
										110	550		102	מסחר ד'	
						78	(2) 355		65807	14398		15109	36300	4535	<סך הכל>
(1)	(1)	(1)	(1)	6	30		40	11336	3983		7353	3064	400	מבנים ומוסדות ציבור	
									8545			(3)	600	שטח ציבורי פתוח	
									1710			(4)	800	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

הוראות טבלה 5:

- (1) בכל יח"ד שפתרון המיגון שלה יהיה באמצעות ממ"ק תותר המרת שטח הממ"ד של אותה יח"ד משרות לעיקרי.
- (2) לא יותר ניווד שטחי שרות לשטחים עיקריים
- (3) לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים
- (4) בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה, תותר תוספת של עד 12 מ"ר למרפסת בכל דירה.
- (5) בתאי שטח התלת מימדים 600 ו- 800 בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים נלווים לטובת תאי השטח 100 ו- 102 ייעוד מגורים כגון: חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחי המסחר, אזורי פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, כמו כן מתקנים הנדסיים ותשתיות וכיו"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קווי בניין בהתאם לתשריט התכנית.

(2) לפחות 20 אחוז מסך יחידות הדיור המוצעות תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן המרבי עד 75 מ"ר (עיקרי+שרות).

(3) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי 600A.

(4) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי 800A.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. אישור תכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית תהיה תנאי לקבלת היתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון.</p> <p>2. תכנית העיצוב האדריכלי ופיתוח שתוגש לכל שטח התכנית בקנה מידה של 1:500 (לכל הפחות) תכלול בין היתר: פרוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים ולחניונים, תכנון של כל מתקני התשתיות (כולל חדרי שנאים ופירי אוורור), פתרונות פריקה וטעינה, פתרון אשפה - יתוכננו מתקני פסולת ומיחזור בהתאם להנחיות אגף התברואה, תכנון עקרוני של חניות, עומק אדמה לנטיעת עצים, צמצום עקירת עצים בוגרים ככל הניתן, אמצעים לניהול נגר. 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.</p> <p>3. פירוט מלא של חומרי הגמר, פרטי גמר, סוגי אבן וכיו"ב יפורטו בתכנית עיצוב אדריכלי לכל תא שטח במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 1:100 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</p> <p>5. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.</p> <p>6. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלם בעיצובו הכללי של המבנה.</p> <p>7. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.</p> <p>8. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה.</p> <p>9. מעטפת המבנה תעלה עד לגובה המסתיר את כל המערכות הטכניות על הגג בגובה המלא.</p> <p>10. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט להתרחב למעלה.</p> <p>11. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יחידות הדיור יהיו בהתאם להערה מס' 4 המתייחסת לטבלה 5- טבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליחידת דיור.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ז. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט: שטחים פתוחים תלת מימד
	<p>מתחם לרישום בתלת מימד</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כמתחם לרישום בתלת מימד יהיו תאי שטח תלת ממדיים</p>



6.2	חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : שטחים פתוחים תלת מימד
	<p>לצורך הכנת רישום תמ"ר, כמפורט בנספח תלת המימד המחייב.</p> <p>2. השימושים בתת הקרקע בתא שטח התלת מימדיים 800-1600 : א. חניה לשימוש מגורים ומסחר. ב. שטחים טכניים והנדסיים. ג. מחסנים.</p> <p>3. השימושים מעל לקרקע בתאי שטח התלת מימדיים 800-1600 : א. שטח ציבורי פתוח. ב. שביל.</p> <p>4. קואורדינטות תאי השטח התלת מימדיים המצויינים בנספח תלת המימד, הם מחייבים.</p> <p>5. בעלות העירייה ובעלי הזכויות ו/או היוזם ברבדים השונים בתאי שטח 600 ו-800 ייוחדו לכל אחד מהם במסגרת התמ"ר בהתאם להוראות סעיף 6.9 ונספח תלת המימד המחייב.</p> <p>6. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>7. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן התצ"ר והתמ"ר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.</p> <p>8. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.3	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בעת קבלת היתר הבנייה.</p> <p>בכל מקרה בייעוד מגורים, תקן החניה לא יעלה על 1: 1.5 מקומות חנייה ליחידת דיור גדולות מ-95 מ"ר (עיקרי+שירות) ו-1: 1 לשאר הדירות.</p> <p>2. מקומות החניה כפי שידרשו מתוקף תכנית זו יהיו בתחום התכנית בתת הקרקע. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר חניה להעלאת והורדת נוסעים במפלס הקרקע לטובת השטחים הציבוריים ובסמוך להם בתאי שטח 100-102.</p> <p>3. העלאת והורדת נוסעים לטובת השטחים הציבוריים כאמור בסעיף קטן 2 לעיל, תתוכנן בתחום זכות הדרך ברחוב אחלמה וברחוב האחות יהודית.</p> <p>4. מקומות חנית האורחים כפי שידרשו מתוקף תכנית זו יכול שתהיה במגרש ו/או ברחוב. חניות האורחים הממוקמות בתחום מגרשי המגורים לא תוכלנה להיות משויכות.</p> <p>5. יותר שילוב של אמצעים מכאניים לחניה במרתפים במטרה לצמצם את מספר המרתפים.</p> <p>6. במפלס קומת החניה הראשונה ובדרך הגישה אליה תתאפשר גישת רכב תפעולי לצורך פינוי אשפה ולצורך פריקה וטעינה של המסחר.</p> <p>7. חניית אופניים בקרקע תתאפשר בהתאם לכמות, מיקום ותקן אשר ייקבע על פי הנחיות העירייה במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>8. בדרכי הגישה לחניות ובשטחי המיסעות והמעברים בחניונים תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב בין המגרשים.</p> <p>9. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תאי השטח עבור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מבינוי מתוך שטח התכנית הכולל על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש ולצורך גינון.</p> <p>2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדומה), המאפשרים חלחול.</p>

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>3. פתרונות ניהול מי הנגר ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויכללו פתרון למניעת גלישת מי נגר לחניון. 4. תתאפשר החדרת מי תהום לתת הקרקע באמצעים מכניים על פי תכנית הידרולוג.</p>	<p>6.4</p>
	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטרים מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל 60 מטרים מעל פני הקרקע הוא תיאום רשות התעופה האזרחית לגובה המתקן, סימון ותאורה. 3. יש לסמן את המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הבניינים יותקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. 4. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. 5. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p>	<p>6.5</p>
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים לעקירה בתשריט ייעקרו בכפוף לקבלת חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' ובאישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. עצים לשימור - הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 3. עצים להעתקה: תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, ייעשו על פי הנחיות אגרונום.</p>	<p>6.6</p>
	<p>איכות הסביבה</p> <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. 2. הצללות: 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. 3. פסולת: א. 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. 4. אקוסטיקה: א. גנרטורים בשלב ההקמה: נדרש למקם את הגנרטור רחוק ככל הניתן מהמגורים הסמוכים לפרויקט בכדי למנוע מטרדי זיהום אוויר ורעש. 5. ביוב: א. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים. ב. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים.</p>	<p>6.7</p>



איכות הסביבה	6.7
<p>ג. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.</p> <p>6. אתר התארגנות:</p> <p>א. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין.</p> <p>ב. שעות העבודה יקבעו בהתאמה לתקנות למניעת מפגעי רעש וחוק העזר העירוני.</p> <p>ג. ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק וזיהום אויר בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. פסולת הבניין תפונה לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. אסבסט- במידה ונדרש, פינוי האסבסט יבוצע ע"י קבלן אסבסט מוסמך.</p> <p>8. המלצות חוות הדעת הסביבתית המהוות חלק ממסמכי התכנית, יוטמעו בהוראות תכנית העיצוב האדריכלי ובבקשה להיתר.</p> <p>9. אורור מרתפים:</p> <p>א. מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור מחלקת איכות סביבה בעירייה.</p> <p>10. מסחר:</p> <p>א. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי לרשיון עסק.</p> <p>ב. תנאי עבור שימושי מסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק.</p> <p>ג. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. תאסר הוצאת פירי אורור, הקמת מתקני תשתית פרטיים וכד' בתחום המרחב הציבורי על פני הקרקע.</p>	



בניה ירוקה	6.8
<p>1. הבניה תעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.</p>	

איחוד וחלוקה	6.9
<p>1. האיחוד והחלוקה במסגרת תכנית זו תבוצע שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p> <p>2. מיד עם אישור תכנית זו, תוכן תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>3. 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 מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>4. על תאי השטח 600 ו-800 יחולו הוראות החוק לבעלות בחלקה רב שכבתית כמופיע בנספח התלת מימד המחייב. לעת הרישום ניתן יהיה לרשום את החניון התת הקרקעי כחלקה תת קרקעית "נגררת" לבית המשותף שיירשם כחלופה לרישום התלת מימדי.</p> <p>א. השטחים המסומנים בתשריט כמתחם לרישום תלת מימדי בהם מתוכננים תאי שטח תלת מימדיים 600 ו-800, כמפורט בנספח התלת מימד המחייב, ומשמשים עבור שטח ציבורי פתוח ושביל, ירשמו על שם עיריית ירושלים.</p>	



עתיקות	6.10
<p>1.השטח שפרטיו מפורטים להלן 27401/0"ירושלים, גילה" י"פ: 4923 עמ" 4979 מיום 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף והוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 מונה הדפסה 38 תכנון זמין</p> <p>ולחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. ככל שיימצאו עתיקות המצריכות שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

פסולת בניין	6.11
<p>1. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יתבצע בהתאם לתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאו . ואגרות (תיקון 5) התשנ"ח 1998.</p> <p>2. יש לפעול לפי תכנית האב לפסולת ובנין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ירושלים.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>1. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>2. הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>3. הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התכנית תאושר על ידי מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.</p> <p>4. אישור ותאום מראש ובכתב מחברת חשמל ישראל אגף רשת ירושלים והנגב, בדבר שילוב תחנת השנאים במתחם.</p> <p>5. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשימושי המסחר, ולמיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון.</p> <p>6. עמידה בתקן 5281 ואישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281 לשלב הגשת הבקשה.</p> <p>7. עריכת דוח מיקרו אקלים מעודכן בתואם להנחיות ת"י 5281 לבניה ירוקה והטמעת המלצות הדוח בתוכנית.</p> <p>8. הצגת 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.</p> <p>9. הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח המתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>11. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו של תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית בהתאם לסעיף 6.1.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה לשטח מבנים ומוסדות ציבור יהיה תאום ואישור המחלקה לתכנון מבני ציבור.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה לחניון התת קרקעי מתחת לשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 600 יהיה אישור אגף שיפור פני העיר לתכנון.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100-102 יהיה הוצאת היתר בניה לחניה בתא שטח 600.</p> <p>15. רישום כחוק של זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב בתאי שטח 100-102 וזיקת הנאה למעבר בתא שטח 101 עבור מבני הציבור בתא שטח 400.</p>	



תנאים למתן תעודת גמר	6.13
<p>1. תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים היא הצגת הסכם עם חב' אחזקה אשר באחריותה תחזוקה וטיפול של כל השטחים המשותפים לכל תא שטח.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים חדשים בתחום התכנית בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.</p> <p>3. השלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח והשבילים בתחום התכנית.</p> <p>4. קידום היתר בניה למבנה ציבור בשטח ששונה יעודו ממגורים לשטח מבנים ומוסדות ציבור על-פי התכנית ("המתחם"), יתאפשר לאחר הצגת תכנון כולל עבור כל השימושים הנדרשים במתחם זה, בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון.</p> <p>5. תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה גמר הבנייה של המבנים הציבוריים החדשים במתחם זה.</p>	



זיקת הנאה	6.14
<p>תרשם זיקת הנאה לציבור בשטחים המיועדים למגורים בהתאם למסומן בתשריט. תתאפשר חריגה באישור מהנדס העיר ובלבד שהשטח הכולל של זיקת הנאה לא יפחת מהמוגדר בתכנית זו.</p>	

חשמל	6.15
<p>1. לאספקת החשמל לפרויקט ישולב מקום (שטח) עבור חדר שנאים. חדר השנאים ישולבו בתת קרקע של המבנים.</p> <p>2. מידות מדויקות ומיקום עבור חדרי השנאים יתואם בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה.</p> <p>חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>3. תנאי למיקום חדרי השנאים- אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת חשמל ורכבי משא.</p> <p>4. תשתיות קיימות- סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית תת-קרקעית של חח"י. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים של חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך. (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פ שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח/ מסחרית של חח"י אגף רשת י-ם והנגב.</p> <p>5. יש לתכנן מיקום ללוח חלוקה עבור טעינת רכבים חשמליים בחניונים בבנייני המגורים.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.16	סטיה ניכרת
	<p>1. לא יותר ניווד שטחי שרות לשטחים עיקריים ולא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים. הוראות אלו מחייבות וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המופיע בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. לפחות 20 אחוז מסך יחידות הדיור המוצעות תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן המרבי עד 75 מ"ר (עיקרי+שרות). הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.</p>
6.17	שרותי כבאות
	<p>1. בבניין שגובהו מעל 7 מ"ר יש לסמן רחבת היערכות 6X12 מ"ר.</p> <p>2. בבניין גבוה (מעל 13 מ"ר) יש לסמן בתכניות חדר מדרגות שעולה לגג.</p> <p>3. בבניין רב קומות (מעל 29 מ"ר) יש לסמן 2 חדרי מדרגות שעולים לגג, ומאגר מים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי המוצע יבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	תותר הפקת היתר חפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

7.2 מימוש התכנית

הוראות פקיעת תוקף:

א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.

ב. במידה ובתוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדן כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38