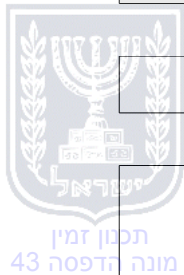


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0739912

הקמת מתחם מגורים חדש ושטח לצרכי ציבור, רחוב דוגה, 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 :

08/11/2021

להפקיד את התכנית

28/12/2022

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

התכנית ממוקמת בהשתלבות רחובות יעקב פולוצקי ויעקב ברמן, שכונת גילה ירושלים.

המגרש הינו שטח ריק, בייעוד קרקע של מגורים 1 מיוחד ודרך חדשה לפי תב"ע 2952.א. התכנית משנה את ייעוד הקרקע הקיים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שטח עירוני מעורב (ושימושים כלל עירוניים בהתאם להחלטת עיריית ירושלים), דרך מוצעת ודרך מאושרת.

התכנית מציעה הקמת 3 מבני מגורים חדשים בני 16 ו-17 קומות אשר יכללו סה"כ 284 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע וחניון תת קרקעי.

כמו כן, התכנית מציעה הפקעה של 40% לצרכי ציבור עתידיים, אשר חלקם שב"צ ושטח עירוני מעורב לשימוש עירוני עתידי ושימושים כלל עירוניים, והסדרת צומת חדש מצפון לתכנית וכביש חדש המתחבר אליו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת מתחם מגורים חדש ושטח לצרכי ציבור, רחוב דוגה, גילה, ירושלים

מספר התכנית 101-0739912

1.2 שטח התכנית 13.596 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218709 קואורדינאטה X

626319 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גילה

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			

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30988	לא מוסדר	חלק		999

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 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 1905. הוראות תכנית 1905 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1905
25/07/1990		3442	3785	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2952/א ממשיכות לחול.	שינוי	א /2952



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תכניות- בינוי מחייב לעניין גובה מבנים מרבי, מספר קומות מרבי, קווי הבניין ומיקום שטחי הפרשה מבונה.	16: 43 21/08/2022	אדרי' יגאל לוי	21/08/2022		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חתכים וחזיתות - בינוי מחייב לעניין גובה מרבי ומספר קומות מרבי.	16: 45 21/08/2022	אדרי' יגאל לוי	21/08/2022		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	17: 52 31/10/2022	אמאב תחבורה	20/10/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- משולשי ראות	16: 45 24/07/2022	ולדמיר ברסלבסקי	24/07/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח סביבה	13: 44 25/08/2022	אלון טופצ'יק	23/08/2022	23		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ביוב וניקוז	11: 23 02/11/2022	אלון טופצ'יק	01/11/2022		1: 1	מנחה	ביוב וניקוז
לא	מפת עצים	10: 51 22/08/2022	אדיר אלוס	27/10/2020			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	10: 52 22/08/2022	אדיר אלוס	27/10/2020	13		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	17: 33 17/07/2022	ראובן אלסטר	28/08/2019		1: 250	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
	פרטי	פאיאם קשפיאן (1)			ירושלים			054-3331058		office@israelandfund.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס דרכון 032291280

מיופה כח של 7 מגישים נוספים, כתובת: ירושלים שכונת גילה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדר' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar.ch.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יועץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	יפו	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ולדמיר ברסלבסקי	66914	אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		amav@amav.net
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	המלאכה (2)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti.co.il

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: אזור התעשייה הרטוב, מ.א.מטה יהודה.



משרד המגורים והתכנון
מונה הדפסה 43



משרד המגורים והתכנון
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

הקמת 3 בנייני מגורים בני 16 ו-17 קומות עם חזית מסחרית והקצאת שטחים לצרכי ציבור והסדרת צומת חדש וכביש ציבורי בין רח' יעקב ברמן ורח' שלמה דוגה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי של 3 בנייני מגורים חדשים בני 16, ו-17 קומות.

2. קביעת בינוי לבית כנסת כהפרשה ציבורית בנויה.

3. קביעת שטחים לשב"צ חדשים ולשטח עירוני מעורב הכולל שימוש כלל עירוני בהתאם להחלטת עיריית ירושלים.

4. קביעת קווי בניין מרביים.

5. קביעת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית.

6. קביעת מס' יח"ד המירבי ל-284 יח"ד.

8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח שטח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

10. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	4
מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך מאושרת	6, 5
דרך מוצעת	9 - 7
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	7
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	4
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	4
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	6, 5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	9 - 7
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	עירוני מעורב	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1 מיוחד	11,157.48	82.05
דרך מאושרת	2,440.38	17.95
סה"כ	13,597.86	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,091.91	15.39
דרך מוצעת	774.06	5.69
מבנים ומוסדות ציבור	1,529.61	11.25
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	5,644.68	41.52
עירוני מעורב	3,555.31	26.15
סה"כ	13,595.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	השימושים בשטח זה וההוראות לגביו ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת, שתכלול את פרטי התכנון הנדרשים בהתאם לסעיף 145 (ז) לחוק, לרבות קווי בניין, גובה הבינוי, היקף זכויות הבניה ובנוסף נספח בינוי.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	שטחים למבני ציבור בתא שטח 3 כגון: א. שימושים ציבוריים עבור חינוך, רווחה וקהילה. ב. חנייה תת קרקעית (פיתרון יינתן בתא שטח 1 ו-3).
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ', בצבע חום המצוי בתא שטח 3 והוא מבנה בן 6 קומות, והיקפו כ- 3600 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
ב	חניה
	1. מספר החניות למבני הציבור יהא ע"פ התקן התקף. 2. חניון בתא שטח מס' 3 יהא עבור שימושים ציבוריים בלבד. 3. תותר חניית רכבים בתא שטח מס' 1 עבור מבנה הציבור בתא שטח מס' 3. לעת מתן היתר, תותר הקמת מבנה על קרקעי עבור מדרגות ומעלית בתא שטח מס' 3 אשר ישמש מעבר לחניון תת"ק בתא שטח מס' 1.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח מעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללה, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. 2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות העירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 3. התכנון המפורט ייעשה בהתאם להנחיות נספח הפיתוח המהווה חלק ממסמכי התכנית ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. מגורים ושטחי שירות נלווים כגון אחסנה, חניה וכו'.</p> <p>ב. מסחר ושירותים נלווים למסחר.</p> <p>ג. בית כנסת.</p> <p>ד. חניון תת קרקעי</p>	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו נחלק ל- 3 בניינים בני 16 ו-17 קומות, עם חזית מסחרית.</p> <p>1. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין מרביים, מספר קומות וגובה המבנים המרבי, למעט הגמישות המותרת בעניין הגובה המרבי בהתאם להוראות להלן.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי של מבני המגורים מעל קומת הכניסה הקובעת הינו 17 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לבניינים יהיה בהתאם לתכנון וביצוע סופי של הכביש החדש, נספח הבינוי הינו מנחה לנושא זה ויישמר היחס בין מפלס הכניסה ומפלס הכביש כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>4. תותר גמישות של 1 מטר במפלס הכניסה הקובעת (הכביש החדש, ה- 0.00).</p> <p>5. תותר גמישות של 1 מטר בגובה המרבי של המבנים.</p> <p>6. בעת מתן היתר הבנייה תותר תוספת קומה תת קרקעית ושטחים עבור חניה ואחסנה, תוספת הקומה התת-קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה.</p> <p>7. תכסית קומה טיפוסית של מגדל לא תעלה על 700 מ"ר.</p> <p>8. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צובר גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב ציבורי בלבד.</p> <p>9. גודל מחסן לא יפחת מ-6 מ"ר לכל יחיד.</p> <p>10. הבינוי ילווה ויותאם לטופוגרפיה הטבעית הקיימת, והחניונים יהיו במלואם בתת הקרקע.</p> <p>11. הוראות ביחס למרפסות:</p> <p>א. מרפסות יהיו בקווי הבניין. מרפסות במגדל יהיו עוקבות זו מעל זו.</p> <p>ב. לא תינתן הקמת מרפסות בחזיתות הפונות לכיוון צפון מזרח, אלא רק מרפסות שירות ומסתור בתיאום מול משרד הביטחון.</p> <p>12. התקנת מערכות מכניות, פרט למערכות מיזוג ביתיות, יותקנו בתכנית במרתף המבנה ו/או על הגג. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה בכפוף להצגתו של דו"ח אקוסטי מפורט.</p>	א
גגות	ב
<p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>3. כל הציוד הטכני המוצג על הגג יוסתר בצורה מלאה.</p> <p>4. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון אספקת מים חמים.</p>	



4.5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר קומות החניה יקבע לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. יותרו הקמת מחסנים תת קרקעיים. 3. יותר הקמת שטח תפעולי בתת הקרקע. 4. החניונים יהיו במלואם בתת הקרקע. במקרים בהם שיפוע הרחוב אינו מאפשר זאת, תותר חריגה נקודתית מהוראה זו. 5. לחניוני המגורים בתאי השטח בייעוד מגורים ומסחר יתווספו חניות, מעבר לנדרש לפי התקן, בשיעור 10% ממספר יח"ד המוצעות בתכנית. חניות אלו לא יהיו משוייכות, וישמשו את אורחי כלל יחידות הדיור התכנית. 6. תותר חניית רכבים בתא שטח מס' 1 עבור מבנה הציבור בתא שטח מס' 3. כמו כן, לעת מתן היתר, תותר הקמת מבנה על קרקעי עבור מדרגות ומעלית בתא שטח מס' 3 אשר ישמש מעבר לחניון תת"ק בתא שטח מס' 1. 7. החניה עבור המסחר תשמש כחניה ציבורית. 8. קומת מרתף 5 בתא שטח 1 וקומת מרתף 4 בתא שטח 2 יהיו לטובת שטחי מחסנים. כמו כן, שטח מחסנים לא יפחת מ-6 מ"ר עבור כל יח"ד. 9. קירות המרתף הגובלים עם מתחם הדיפו העתידי יתוכננו באופן נפרד משלד מבנה הדיפו העתידי. כמו כן, בקירות הגובלים עם מתחם הדיפו העתידי לא יותרו מעבר תשתית, פתחי אוורור וכד'.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים. 3. קירות פיתוח יהיו מחופית באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי של יפחת מ-3 ס"מ יותר סוג סיתות שונה. 4. אבן הקופינג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ-3 ס"מ. 5. יותר שימוש במעקות עשויים מזכוכית. 6. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד. 7. לא תותר הצבת אמצעי תשתית כלשהם או מתקנים טכניים ע"ג חזיתות הבניין. 8. לא תותר הפניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה לכיוון הרחוב, אלא רק לחזיתות צדדיות. 9. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מהמפלס הגבוה הסמוך אליהן.
ה	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ', בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של הבניינים בתא שטח 1, והיקפו כ- 200 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד (בית כנסת). שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 2. בתי כנסת: <ol style="list-style-type: none"> א. הקמת 2 בתי כנסת בקומת הקרקע, בהיקף של 200 מ"ר סך הכל לשניהם יחד. ב. מיקום בתי הכנסת יהיה נגיש מהרחוב החדש. ג. הקמת בתי הכנסת תיעשה בתא שטח 1 בלבד וכהפרשה ציבורית מבונה בתחום מבני המגורים.



4.5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי : א. קו בניין תת קרקעי הינו עבור קומות החניון. ב. קו בניין הינו עבור הבינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאיכלוס מבני המגורים יהא השלמת פיתוח השטחים בזיקת הנאה, ורישום השטח הציבורי על שם עיריית ירושלים. 2. תנאי לאיכלוס מבני המגורים יהא נטיעה של לפחות שלושה עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים ובתחום הדרך בתאום עם אגף ש"ע. 3. תנאי לאיכלוס בתכנית יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי תכנית הסדרי התנועה שתאושר, כאמור בסעיף 4.5 י" - "תנאים למתן היתרי בניה" סעיף 14.</p>
ח	<p>מסחר</p> <p>1. יותרו עד 300 מ"ר שטחים עיקריים ו-150 מ"ר שטחי שירות למסחר בתאי שטח 1 ו-2 ביחד. כמו כן, יוצע שטח תפעולי בתת הקרקע. 2. שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע ויופנו לכיוון הרחוב החדש בתכנית.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח המגרש בקנ"מ של 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים. 5. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור נספח אקוסטי של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרוייקט על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים להפחתה. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך המציג את הטמעת עקרונות תקן הבניה הירוקה בתכנון המבנה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לחילופין, ניתן יהיה להתעדי את המבנה לתקן 5281 אל מול מכון התעדה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 7. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי, אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 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 לשם צמצום המטרדים הסביבתיים ועמידה בתקנות. כמו כן, הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור**4.5**

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינה של פוטנציאל הגברת הרוח במקום, תוך כדי תכנון אמצעים מתאימים למיתון הגברת הרוח ככל הניתן, בדגש על המעברים שבין המבנים, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
9. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לצומת X החדש בצפון התכנית כאמור על פי התכניות שיאושרו על ידי מחלקת תושי"ה ובאחריות העירייה.
10. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים להנחת דעת.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא גשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף בעת מותן היתר הבניה.
12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
13. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה שדרוג בפועל של קטע הדרך, בהתאם למצב התכנוני המאושר, ובתיאום עם אגף תושי"ה.
14. תנאי להיתר ראשון יהא אישור תכנית הבינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח המגרש למגורים, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
15. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם מערכת הביטחון.
16. תנאי למתן היתר הכולל הנחת תשתיות בתחום המיועד לדיפו יהיה תיאום עם תכנית אב לתחבורה.
17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
18. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת של הדרך המחברת את התכנית עם רחוב אונטרמן במתכונת דו נתיבית עם מדרכות.
19. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניינים בתא שטח 1 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	62	200	440	20000			5920	14080	3815.64	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)				200 (3)				200	3815.64	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				5			12947 (4)	12947 (4)				3815.64	1	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
							33147					3815.64	1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	16	84	440	8599			2537	6062	1829.05	2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				4			5914	5914 (4)				1829.05	2	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
							14513					1829.05	2	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	6		240	3600			720	2880	1529.62	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	(2) 2400
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	1	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2	(2) 1008
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	2	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	
מבנים ומוסדות ציבור	חניון	3	
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	3	
עירוני מעורב	שטח ציבורי פתוח	4	

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:

- שטח מחסנים לא יפחת מ-6 מ"ר עבור כל יח"ד.
- שטח למסחר ייקבע לפי 300 מ"ר שטח עיקרי ו-150 מ"ר שטח שירות לתאי שטח 1 ו-2 ביחד. כמו כן, יוצע שטח תפעולי בתת הקרקע.
- יותר ניווד יחידות דיור מתא שטח 1 לתא שטח 2, ללא שינוי מסך שטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כפי המסומן בתשריט.
- (2) עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (3) הפרשה ציבורית מבונה לפי דרישת הוועדה המקומית.
- (4) כולל שטחי אחסנה וחללים טכניים.
- (5) פיתרון החניה עבור תא שטח 3 יינתן בחניון התת קרקעי של תא שטח 1 ו-3.
- (6) תא שטח 4 יכול לשמש לשצי"פ ולשימושים כלל עירוניים בהתאם להחלטת עיריית ירושלים ותכנית אב לתחבורה.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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>
6.2	איכות הסביבה	<p>א. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. ב. בחלקי החניון שאינם כוללים בינוי מעליהם, יישמר עומק של לפחות 1 מטר אדמה גננית המאפשרת שתילה.</p>
6.3	הפקעות ו/או רישום	<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור או מאפשרים שימושים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ובכפוף לכל דין. ב. כל השטחים המסומנים בתכנית זו בייעוד המאפשר שימוש של צרכי ציבור, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, מסומנים בתשריט 2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פנינת זמין העיר. 3. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות. 4. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים כלפי הרחוב בתחום כל מגרש ממגרשי המגורים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
6.5	רישום שטחים ציבוריים	<p>1. התכנית מציעה הפרשה מבונה בתחום מבני המגורים, בהיקף של 200 מ"ר לשימוש של שני בתי כנסת, במיקום נגיש מהרחוב.</p>
6.6	ניהול מי נגר	<p>א. בשטח התכנית יתוכנן פתרון מתאים לטיפול בנגר עילי כגון מכלי השהייה, בורות חלחול, גגות כחולים, אגני השהייה וחלחול וכד', בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ותאגיד הגיחון.</p>
6.7	תשתיות	<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברובם של 4 מ' לפחות ורדיוס של 16 מ', לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר של 4" עם שתי יציאות "3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי</p>

תשתיות	6.7
<p>ת"י 448.</p> <p>4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות 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.</p> <p>7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>10. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>12. תהא חובת התקנת תשתית לטעינת רכבים חשמליים עבור כל תאי החניה בשטח התכנית.</p>	
שרותי כבאות	6.8
<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות 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.</p> <p>7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>9. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p>	



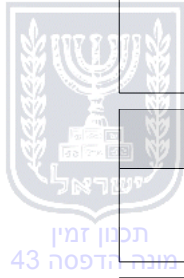
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



6.8 שרותי כבאות	
<p>10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה -2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	

6.9 הריסות ופינויים	
<p>יש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>	

6.10 סטיה ניכרת	
<p>1. קווי הבניין וגובה המבנים הינם מחייבים. כל סטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת.</p> <p>2. השטחים לשימוש ציבורי כמצויין בסעיפים 4.2.2 (א') ו-4.5.2 (ה') הינם מחייבים, וכל סטייה משימושים אלו יהיו סטייה ניכרת.</p>	

6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס	
<p>1. תנאי לאכלוס המבנים בתכנית יהיה השלמת פיתוח הדרך בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p>	

6.12 תנאים בהליך הרישוי	
<p>1. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תכנית פיתוח לדרך על ידי מהנדס העיר</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת השימושים הציבוריים, השב"צ והשב"פ בתא השטח המיועד למבני ציבור בד בבד עם הקמת מבני המגורים המוצעים בתכנית.	בהינף אחד.
2	שב"פ ושימושים כלל עירוניים.	ע"פ החלטת עיריית ירושלים.
3	מתן טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

