

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0835371

תכנית מפורטת, מתחם הציונות, קרית יובל



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/03/2022

להפקיד את התכנית

04/01/2023

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 להתחדשות עירונית ברחוב הציונות בקרית יובל.
בשטח התכנית 64 יח"ד לפינוי עפ"י נסח רישום, התכנית מציעה 270 יח"ד ב 13 בניינים המחולקים ל 2 מתחמים.

בשטח התכנית חלקה מס. 144 ביעוד למבני ציבור עפ"י תרש"ץ לתוספת מבני ציבור לשימוש השכונה כדוגמת בית ספר, מעונות יום, גני ילדים ומועדון נוער.

בשטח התכנית פארק עירוני המקשר מפארק רמת דניה לפארק אסבסטוניים במורדות רחוב שטרן. התכנית כוללת הנגשה מיכנית להולכי רגל בין מפלס הציונות לבין מפלס רחוב שטרן המאפשר הנגשת התכנית ומבני הציבור וכן את הגעה לשימוש בקו הרק"ל הסגול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית מפורטת, מתחם הציונות, קרית יובל

מספר התכנית 101-0835371

1.2 שטח התכנית 22.102 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

216879 קואורדינאטה X

628944 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הציונות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30413	מוסדר	חלק	99	98
30415	מוסדר	חלק	140-146, 202, 270, 276	152, 165, 246, 265, 287-288

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1596	2

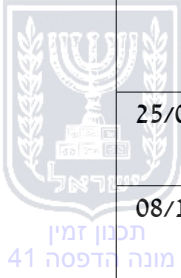
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/09/1977	111	2370	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1648 / ב.	שינוי	1648 / ב
08/12/1974	565	2071	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1939.	שינוי	1939
23/07/1981	2254	2730	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2756	שינוי	2756
11/10/1981	40	2755	תכנית זו משנה את תכנית מס' 2761.	שינוי	2761
23/07/1981	2254	2730	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2795 ממשיכות לחול.	שינוי	2795
10/04/1997	2920	4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית 726737, וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 4835 ממשיכות לחול.	שינוי	4835
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה את תכנית מס' 62.	שינוי	62
20/05/1971	1747	1722	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1596	שינוי	1596



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רננה נילי חר"ג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רננה נילי חר"ג		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 42 02/11/2022	יורם אלישיב	20/10/2022		1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס. 1 - נספח בינוי-תכניות, חתכים, חזיתות	14: 07 15/11/2022	רננה נילי חר"ג	15/11/2022	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס. 2 - נספח תנועה	09: 44 19/10/2022	אלדד לבל	19/10/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס. 3 - נספח איחוד וחלוקה	12: 43 02/11/2022	יורם אלישיב	27/10/2022		1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח מס. 4 - טבלת הקצאה ואיזון	16: 05 11/12/2022	עודד האושנר	16/11/2022	1		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס. 4 - נספח לטבלת הקצאה ואיזון	16: 06 11/12/2022	עודד האושנר	16/11/2022	41		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס. 4 - נספח לקביעת מגרש תלת מימד	11: 47 29/11/2022	עודד האושנר	29/11/2022	65		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס. 5 - נספח לקביעת מגרש תלת מימד	14: 09 15/11/2022	רננה נילי חר"ג	15/11/2022	7	1: 500	מנחה	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח מס. 6 - דו"ח מיקרו אקלים	11: 19 29/11/2022	נועם נחמני	03/11/2022	50		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח מס. 7 - שמירה על עצים בוגרים- מדידה	09: 50 25/07/2022	אדיר אלווס	19/07/2022	1	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס. 7 - סקר עצים	09: 52 25/07/2022	אדיר אלווס	19/07/2022		1: 1000	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס. 8 - תכנית נוף	09: 46 25/07/2022	רחל וינר	09/06/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס. 9 - פרוגרמה לשירותי ציבור ותסקיר חברתי	12: 24 01/05/2022	לואיס בר-ניר	17/05/2020		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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, עופר גרידינגר		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297678	02-6297453	grofer@jerusalem.muni.il
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אלי תוסייה כהן	146610	אלי תוסייה כהן ושות' משרד עורכי דין ונוטריון	ירושלים	אגריפס (2)	42	077-2031186	077-2100952	e0507320858@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא בניין 1, ירושלים.

(2) כתובת: קומה 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוטי פלד		מיזם נדל"ן והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		052-0507382	04-9551045	rabiner9@gmail.com
פרטי	דורית רבינר		דורית רבינר ניהול פרויקטים	עכו	(2)	1	04-9551045	04-9551045	rabiner9@gmail.com

(1) כתובת: יצחק שדה 17.

(2) כתובת: מוטה גור 1.

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	רננה נילי חר"ג	80958	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791	02-6259797	office@arctic arc.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים (1)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
מתכנן ערים ואזורים	יועץ	לואיס בר-ניר		אורבניקס תכנון כלכלה בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102817	03-7526182	louis@urbani cs.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	עודד האושנר	187	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן (2)	20	03-6254688	03-6254622	omri@haush ner.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רחל וינר	40207	רחל וינר אדריכלות נוף בע"מ	ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wis i.co.il
תנועה	מהנדס	אלדד לבל	000000000 0	אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amavta@ama v.net
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	נועם נחמני		KVS קיימות ושפי"ע	תל אביב- יפו	הרכב	4	03-9172202		noam@kvs.c o.il
ניהול פרויקט	מהנדס	דורית רבינר	000000000 0	רבינר-ניהול פרויקטים	עכו	(3)	1	04-9551045	04-9551045	rabiner9@gm ail.com

(1) כתובת: הרכבים 9

קומה בירושלים.

(2) כתובת: בית רובינשטיין.

(1) כתובת : הרכבים 9

קומה בירושלים.

(3) כתובת : מוטה גור 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 בנייני מגורים במתחם הציונות קרית יובל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 קומות, אזור מגורים 7, מאזור מגורים מיוחד ומשטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ד'.

ב. שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור ומאזור מגורים מיוחד לשטח ציבורי פתוח.

ג. שינוי יעוד משביל לשטח עבור אזור מגורים ד'.

ד. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 קומות לדרך מוצעת במפלס תת הקרקע לחנייה.

2.2.2 קביעת הוראות בדבר פינוי והריסה של 6 בנייני מגורים הקיימים בשטח התכנית וקביעת שינוי להקמת 13 בנייני מגורים חדשים במקומם, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.

2.2.3 קביעת מספר יחידות דיור המירבי בשטח התכנית ל-270 יחידות דיור, קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ותמהיל יחידות דיור הכל אחד מתאי השטח המיועדים למגורים בתכנית.

2.2.4 קביעת מס' קומות המירבי, קוי הבניין המירביים, גובה הבנייה המירבי ושטחי הבנייה המירביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבנייה בתכנית.

2.2.5 קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים (בכל תאי השטח המיועדים למגורים ד').

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה בשטח, שלבי ביצוע, תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח התכנית.

2.2.7 קביעת שטחים עם זיקת הנאה למעבר הלכי רגל והוראות לפיתוחם ואחזקתם.

2.2.8 הרחבת דרכים קיימות והתוויית שבילים וקביעת הוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.

2.2.9 קביעת הוראות לפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים בשטח התכנית לטובת הציבור הרחב.

2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/עצים לעקירה ועצים לשימור.

2.2.12 קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

2.2.13 קביעת שלבי ביצוע.

2.2.14 קביעת הוראות לתכנית לאיחוד וחלוקה.

2.2.15 הרחבת זכות דרך.

2.2.16 קביעת הוראות להנגשה מיכאנית בין רחוב הציונות לרחוב שטרן.

2.2.17 קביעת הוראות לפיתוח מבני ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	5, 2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	40
שטח ציבורי פתוח	37 - 30
דרך מאושרת	21, 20
דרך מוצעת	26, 24 - 22
שביל	50
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	21, 20
גבול מתחם	דרך מוצעת	26, 23, 22
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	40
גבול מתחם	מגורים ד'	5, 2, 1
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4, 3
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	35 - 30
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	21, 20
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	23, 22
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	5
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	34, 33, 31
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	31
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	24, 22
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	40
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	דרך מוצעת	23
חזית מסחרית	מגורים ד'	5
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	34, 33
להריסה	דרך מאושרת	21, 20
להריסה	דרך מוצעת	23, 22
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	40
להריסה	מגורים ד'	5, 2, 1
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4, 3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	36 - 33, 31, 30

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

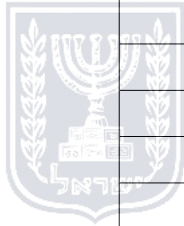
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 2 קומות	2,809	12.74

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.88	3,500	איזור מגורים מיוחד
1.40	308	דרכים
0.47	104	מעבר ציבורי להולכי רגל
31.53	6,950	שטח לבנייני ציבור
37.99	8,375	שטח פתוח ציבורי
100	22,046	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.97	213.76	דרך מאושרת
4.50	994.69	דרך מוצעת
27.46	6,069.45	מבנים ומוסדות ציבור
17.15	3,791.28	מגורים ד'
8.60	1,901.54	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0.69	152.95	שביל
40.62	8,978.65	שטח ציבורי פתוח
100	22,102.33	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מתחת לקומת הכניסה למגורים ימוקם חניון ורמפות לחניונים כמפורט בנספח הבינוי ונספח תנועה וחניה.</p> <p>2. לעת מתן היתר הבניה תותר העברה של עד 15% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים המאושרים, משטחי בניה שמעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלא יהיה שינוי בשאר הוראות הבינוי המאושרות.</p> <p>3. לעת מתן היתר הבניה תותר העברה של עד 15% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים המאושרים, משטחי בניה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחי בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלא יהיה שינוי בשאר הוראות הבינוי המאושרות.</p> <p>4. לעת מתן היתר תינתן אפשרות לניוד שטחי שירות משטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לטובת תוספת שטחי שירות בקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>5. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית לא יעלה על 270 יחידות דיור. מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מתאי השטח בתכנית יהא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בכל אחד מתאי השטח שבתכנית, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p> <p>6. יתאפשר שימוש לחזית מסחרית בקומות הקרקע בחזית רחוב הציונות כמופיע בתשריט מצב מוצע בקו סגול אחיד.</p> <p>7. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>8. 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות אשר שטחן עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות).</p> <p>9. מפלסי הכניסה הקובעת ייקבעו מרחוב לכל בניין מרחוב הציונות עם גמישות של כ 1 מטר.</p> <p>10. הוראות בעניין מרפסות:</p> <p>א. כל המרפסות בבניינים ייבנו בהינף אחד.</p> <p>ב. שטח המרפסות יהא עד 12 מ"ר ליחיד.</p> <p>ג. לצורך דירוג, מרפסות הבניינים ייבנו כמסגרת נפחית אחידה המבליעה את הדירוג לטובת מרפסות סוכה.</p> <p>ד. יותר חריגה מקו בניין של עד 1.5 מ' למרפסות זיז.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החנייה הנדרשת עבור בניינים שיוקמו בתחום התכנית במתחם המערבי (תאי שטח 1,2,3,22,31) תבוצע בתחום המתחם המסומן בתשריט וכמפורט בנספח מס' 5 (נספח תלת מימד). הכניסה לחנייה תהא מתוך תא שטח 1 באמצעות רמפה לולינית. החניות תבוצענה בתחומי תאי השטח 1,2,3,22,31 ותהיינה משותפות לכל הבניינים שבתחום המתחם המערבי.</p> <p>2. החנייה הנדרשת עבור הבניינים שיוקמו בתחום המתחם המזרחי (תאי השטח מס' 4,5,23,33,34) תבוצע בתחום המתחם המזרחי, כמסומן בתשריט, וכמפורט בנספח מס' 5 (נספח תלת מימד). הכניסה לחנייה תהא מתוך תא שטח 5 באמצעות רמפה לולינית והחניות תבוצענה</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>בתחום תאי שטח 4,5,23,33,34 ותהיינה משותפות לכל הבניינים שבמתחם המזרחי. 3. תקן החנייה יהא בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה בתוספת חניות לאורחים, בהתאם להנחיות יועץ התחבורה של הוועדה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בנייני המגורים יוקמו על בסיס עקרונות הבנייה הירוקה, לרבות גגות ירוקים, זאת בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בנייה. 2. קולטי שמש בגג: א. הגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנד העיר. 4. גדרות: בגבולות תאי השטח המיועדים למגורים, הגובלים עם תאי שטח המיועדים לשטחים פתוחים ציבוריים, תוקמנה גדרות בגובה של 1.20 מ'.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס. 1 (נספח בינוי) הינם מחייבים, למעט חריגה של עד 1.5 מ' למרפסות זיז. צמצום המרחק שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מספרי הקומות המפורטים בנספח הבינוי ובטבלה 5 להוראות התכנית הינם מחייבים, וכל סטיה מהם ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>1. גריסת פסולת בניין: באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי פסולת יעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 2. חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין כפי שסומנו בתשריט הינם מירביים.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לטופס איכלוס בשטח בשטח התכנית יהא השלמת הפיתוח השצ"פים, משעולים וחניונים בתחומה.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים שבתחום התכנית ושל הדרכים הציבוריות הגובלות בה, לאישור אגף לתחבורה ולפיתוח תשתיות בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר את המרכיבים הבאים: א. תכנית הסדרי תנועה, תכנית כבישים לאורך רחוב הציונות, ולאורך רחוב אורוגואי (במקום ההתחברות עם רחוב הציונות). התכנון המפורט יכלול פירוט שינויים גיאומטריים כדי להבטיח כניסות ויציאות בטיחותיות למגרשי החנייה. הצרת רחובות, התקנת פסי האטה, תכנון מפרצי החניה הציבוריים, פיתוח תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות, פירוט פיתוח שטח כדומה, הכל</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>כדרישת האגף לתחבורה ולפיתוח תשתיות בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא בהתאם לשלבי הביצוע ולהנחיות שיקבעו על ידי האגף לתחבורה ולפיתוח תשתיות בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה / חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנית מפורטת של פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, השבילים והדרכים הציבוריות. לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תכנון תשתיות על קרקעות לעיליות נדרשות תכנון גינות ונטיעות, תכנון ריהוט גן ורחוב, עצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדות לשימור, קביעת מקומות המיועדים לעצים מועתקות וקביעת הוראות להבטחת קיום/ שימור עצים בשטח וכדומה, הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר. כמו כן תכלול תכנית כאמור הראות לביצוע על פיהם תתקיים מקסימום אפקטיביות שימוש בשטחים הפתוחים הנ"ל, וזאת לענין נגישות מהרחוב, מפלסים נוחים להליכה ברגל, מיקום מתקנים וריהוט רחוב לרווחת המשתמשים, שימוש בצמחיה מתאימה, שימוש בחומרי גלם עמידים ועוד ככל שיימצא לנכון ע"י אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יחויב בהתאמה לשלבי הבנייה בתחום התכנית באופן שיאפשר גמר ביצוע שטח פתוח בסמוך ככל הניתן לגמר ביצוע המגרשים לבניה למגורים אותם הוא מיועד לשרת.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה / חפירה ראשון בשטח כל מתחם משני המתחמים להלן: מזרחי (תאי שטח 4,5,33,34) ומתחם מערבי (תאי שטח 1,2,3,31) הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת במתחם כולו ואת התחברותה לדרך הציבורית הגובלת בה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה וחנייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ראשון במתחם כאמור, ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ראשון בשטח המתחם וכל חשבונם בתיאום המחלקה ובפיקוח עיריית ירושלים, ובכפוף להוראות ולבינוי המפורטים בתכנית מס' 101-0835371 זו. יודגש כי לא יינתן טופס 4 ו'או תעודת גמר כלשהיא בשטח המתחם כאמור, אלא לאחר השלמת ביצוע החנייה והגישה אליה והשלמת ביצוע הפעולות שנדרשו ע"י המחלקה להסדרי תנועה בדרך הציבורית הגובלת במתחם, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p>
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון בשטח כל מתחם ממתחמים: מזרחי (תאי שטח 4,5,33,34) ומתחם מערבי (תאי שטח 1,2,3,31) הוא אישור תכנית בינוי למתחם שלם ע"י הוועדה המקומית, שתכלול העמדת הבניינים, שטח וגינון, הסדרי תנועה וחנייה ותכנית שיוך חנייה, מעברים ושבילים להולכי רגל בתחום המתחם, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנית פיתוח שטח, מפלסים, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ווארם הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>5. תכנית הבינוי כאמור תהא בקנה מידה שלא יפחת מ 1:250.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה למתחם המערבי (תאי שטח 1,2,3,31) הוא חתימת הסכם בין מגישי הבקשה להיתר לבין עיריית ירושלים בדבר הקמת חלק מהחניון התת קרקעי עבור מתחם זה, מתחת למפלס הדרך הציבורית שבתחום תאי שטח 21 ו-22 כמוצע בתכנית זו.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה למתחם המזרחי (תאי שטח 4,5,33,34) הוא פינוי והריסה בפועל של הבניינים הקיימים בתחום המתחם (בתאי שטח 4,5,33,34 מחלקה 145 וחלקה 146 בגוש 30415).</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>8. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון בשטח המערבי (תאי שטח 1,2,3,31) הוא פינוי והריסה בפועל של בנייני המגורים הקיימים בתחום תאי שטח 1,2,3,31 בחלקות 202,140,141,142,143 בגוש 30415.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בתחום המתחם המערבי (תאי שטח 1,2,3,31) הוא חתימת הסכם בין מגישי הבקשה להיתר בנייה/חפירה ראשון כאמור, לבין בעלי הזכויות בחלקות מס' 140,141,142,143 בגוש 30415 בדבר פינוי והריסת דירות המגורים בחלקות אלה ובדבר הקמת הבניינים החדשים שבמתחמים המזרחי (תאי שטח 4,5,33,34) והמערבי (תאי שטח 1,2,3,31) שבתכנית. ההסכם כאמור יכלול שלבי ביצוע מפורטים לפינוי והריסה של הבניינים הקיימים ולהקמה של הבניינים החדשים במתחמים המזרחי (תאי שטח 4,5,33,34) והמערבי (תאי שטח 1,2,3,31).</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>
י	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בכל אחד מהמתחמים וכל אחד מתאי שטח מס' 30, 31, 32, 33 (השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית) הוא ביצוע סקר עצים קיימים, ע"י גורם מקצועי, לאישור האגף לשיפור פני העיר. סוקר עצים זה יקבע אילו מבין העצים הקיימים בתחום מתחמי המגורים ייער או יועתק למקום חלופי בשטח התכנית, באיזו מתכונת ועפ"י איזה מפרט יועתקו העצים, המיקום החלופי המיועד לעצים המיועדים להעתקה, הפעולות שיש לנקוט לצורך שימור העצים המיועדים לשימור והעצים המועתקות, תזמון העתקת העצים, סוג ההעתקות, קביעת טיפולים בעצים לפני העתקה/ עפ"י מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום וכדומה, הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בכל אחד מהמתחמים הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות, כפי שיקבע כל ידה, לצורך הבטחת שימור עצים, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי וביצוע הפיתוח הנופי בתחומם ובשטחים הגובלים בהם, עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר, ובכפוף למפורט בסעיפים קטנים 3,5, 21 לעיל, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>20. לעת מתן היתר הבניה בכל אחד מתאי השטח, יובטח כי 20% מיחידות הדיור בכל תא השטח יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר.</p>
יא	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל 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 וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות תשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב במים ראשיים וכיוצא מזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח בתחום התכנית יהא אישור מהנדס קונסטרוקציה כי אין חשש ליציבות הבניינים הקיימים בסמוך לתא השטח לגביו ניתן היתר הבניה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בין היתר, לעניין צמצום מטרדי בניה באופן שיבטיח ביצוע בהתאם לתקנים הרלוונטיים לעניין מפגעי רעש וזיהום אוויר, ובדבר הפעולות הנדרשות להקמת בנייני המגורים עפ"י עקרונות הבניה</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>הירוקה, לרבות גגות ירוקים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר ו/או המחלקה לאיכות הסביבה בדבר פתרונות לטיפול בעודפי עפר ובנייה.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות פינוי ואיסוף האשפה מהשטח.</p> <p>17. תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>תשתיות</p> <p>1. הוראות בנושא תשתיות:</p> <p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי אלא בתחום תאי שטח המיועדים למגורים בתכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. מתקני תקשורת:</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:</p> <p>במתחמים המיועדים לבנייה לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישא-טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז חמי התנוס ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.</p> <p>ב. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.</p> <p>ג. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולשבילים.</p> <p>ד. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנחוכות ניתן לתכנן אגני השחייה קטנים).</p> <p>ה. תכנון משטח החנייה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון נמוך.</p> <p>4. יש לקבוע כי תכנית תת"ק מקס' תהיה 80% לטובת חילחול מי נגר, עומק קרקע לנטיעות וכו'.</p> <p>5. יש לקבוע הוראה שתאסור גינות פרטיות ו/או הקמת גדרות גבוהות ו/או מחסומים פיזיים אחרים בחזיתות הפונות במפלס הקרקע לרחוב הציונות, ובאופן כללי- יש לצמצם ככל הניתן גדרות ומחסומים אחרים בכל המרחב.</p> <p>4. הצבצ מתקני גז: מיקום צובר הגז יהיה בתחום תאי השטח המיועדים למגורים בלבד, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול המגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המתקן למוסד הציבורי לפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>
יג	גמישות לתכנית

<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p> <p>1. יותר שינוי של עד 1.0+ מהגובה המירבי המצוין בנספחי הבינוי. 2. בעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 2 בכפוף לתקן חניה התקף במועד מתן היתר בניה בתוכנית או בחלקה.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מגורים</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת קרקע של הבניינים בתא שטח 3, והיקפו כ-200 מ"ר יותר שימוש לשירותי קהילה בלבד, ובתא שטח 4 שהיקפו כ-440 מ"ר יותר שימוש למעונות יום בלבד.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מתחת לקומת הכניסה למגורים ימוקם חניון ורמפות לחניונים כמפורט בנספח הבינוי ובנספח תנועה וחניה. 2. לעת מתן היתר הבניה תותר העברה של עד 15% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים המאושרים, משטחי בניה שמעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלא יהיה שינוי בשאר הוראות הבינוי המאושרות. 3. לעת מתן היתר הבניה תותר העברה של עד 15% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים המאושרים, משטחי בניה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחי בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלא יהיה שינוי בשאר הוראות הבינוי המאושרות. 4. לעת מתן היתר תינתן אפשרות לניוד שטחי שירות משטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לטובת תוספת שטחי שירות בקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. 5. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית לא יעלה על 270 יחידות דיור. מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מתאי השטח בתכנית יהא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בכל אחד מתאי השטח שבתכנית, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם. 6. יופרשו בתא שטח 3 ו 4 מ"ר לטובת מעון יום ו 200 מ"ר לשימוש חברה וקהילה או גניי. מיקומם בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים. 7. השימוש הסופי בשטחי בציבור המבונים יקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון, ומיקומם יהיה בקומת הקרקע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לתכנון מבני ציבור. 7. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה. 8. 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות אשר שטחן עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות). 9. הוראות בעניין מרפסות: א. כל המרפסות בבניינים ייבנו בהינף אחד. ב. שטח המרפסות יהא עד 12 מ"ר ליח"ד. ג. לצורך דירוג, מרפסות הבניינים ייבנו כמסגרת נפחית אחידה המבליעה את הדירוג לטובת מרפסות סוכה.</p>

4.2 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
	ד. יותר חריגה מקו בניין של עד 1.5 מ' למרפסות זיז.
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס. 1 (נספח בינוי) הינם מחייבים, למעט חריגה של עד 1.5 מ' למרפסות זיז. צמצום המרחק שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. מספרי הקומות המפורטים בנספח הבינוי ובטבלה 5 להוראות התכנית הינם מחייבים, וכל סטיה מהם יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומת קרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p>
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
	4.3.1 שימושים
	חינוך, קהילה ודת.
	4.3.2 הוראות
א	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. יותרו שימושים בתא שטח 40 (חלקה 144) לשימוש חינוך, קהילה ודת, בהתאם לפרוגרמה מהמחלקה למדיניות התכנון עיריית ירושלים.</p> <p>2. יובטח מעבר מכני נגיש מרחוב שטרן ומרחוב הציונות לשימוש והנגשת שימושים אלה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החניה לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 40 ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על ידי מהנדס העיר והוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 40 יהיה בחינת משולשי ראות בגישה לחניונים בתחום המגרש, ועדכון התכנון, לרבות מניעת פיתוח וגינון לצורך שמירה על משולשי הראות.</p>
4.4 שטח ציבורי פתוח	
	4.4.1 שימושים
	תא שטח 35 ישמש כפארק לשימוש הציבור הרחב הכולל שטחי גינון ונטיעות, שבילי אופניים, מקומות תצפית, מתקני משחק ופינוק ישיבה וכדומה.
	4.4.2 הוראות
א	<p>חניה</p> <p>בהתאם לתקן הנדרש לעת הוצאת היתר בנייה ראשון. כולל חנייה מזדמנת. תא שטח 20 ישמש</p>

<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>לחנייה מזדמנת כולל חנייה לאורך רחוב הציונות- הכוללת הרחבת דרך לטובת שימוש זה.</p>	
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות תכנית מס' 2795 לגבי שטחים ציבוריים פתוחים הנוגעים לרחוב בוליביה. 2. פיתוח שטחים אלה יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 4,5. יודגש כי התכנון המפורט כאמור הינו מנחה בלבד וייקבע סופית לעת מתן היתרי בנייה בשטח התכנית. 3. תא שטח 32 יהא שביל להנגשה מכנית בין רחוב הציונות לרחוב שטרן לטובת הנגשת תחנת הקו הסגול של הרכבת הקלה, אשר יכלול תחנת ביניים לטובת מבני ציבור, חינוך וקהילה, בתא שטח 40.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">שימור</p> <p>1. תכנון השטח הפתוח יהא בשמירת החורש הקיים במידת האפשר ובהתאם לסקר עצים בנספחים 9-11. 2. במידה ותידרש עקירה/העתקה של עצים בתחום תאי שטח 30,31,32,33,34, יובא הנושא לאישור פקיד היערות המקומי ולאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, הכל בהתאם לתיקון 83 לחוק התכנון והבנייה-פקיד היערות.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין הסדרה ושיקום של שטחי השצ"פ. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של פיתוח השצ"פ בתא שטח 30 על ידי מהנדס העיר. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון המעבר המונגש לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הסדר הריסה של מבני המגורים הפולשים לשטחים הציבוריים, כמפורט בתשריט.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן טופס אכלוס יהא פיתוח השצ"פ בפועל בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. 2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת ביצוע המעבר המונגש בתא שטח 32.</p>	<p align="center">ה</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p align="center">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן להנחיות מיוחדות בתשריט בתא שטח 31, ישמש חצר למבנה לשירותי קהילה בתא שטח 3.</p>	<p align="center">ו</p>
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ללא מסילת ברזל. ראה נספח מס. 5 (נספח תלת מימד).</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">שביל</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>תא שטח 50 הינו שביל הולכי רגל המחבר בין תא שטח 35 לתא שטח 36.</p>	

שביל	4.6
הוראות	4.6.2
דרך מוצעת	4.7
שימושים	4.7.1
דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ללא מסילת ברזל. ראה נספח מס. 5 (נספח תלת מימד).	
הוראות	4.7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידני-שמאלי (2)	צידני-ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 8	28.1	14			1565			472	(1) 1093	1237	1A	1	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	3	7	21.7	10			1409			348	(1) 1061	1237	1B	1	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	3	7	24.9	13			1601			422	(1) 1179	1237	1C	1	מגורים ד'	מגורים ד'
					30	37	67	728	8985	4410	1242	3333	1237		1	סך הכל	מגורים ד'
(2)	(2)	3	6	21.7	12			1370			372	(1) 998	839	2A	2	מגורים ד'	מגורים ד'
(2)	(2)	3	7	24.9	13			1587			422	(1) 1165	839	2B	2	מגורים ד'	מגורים ד'
					29.8	25	65	685	5732	2775	794	2163	839		2	סך הכל	מגורים ד'
(2)	(2)	3	6	21.7	9			1146			336	(1) 810	659	3A	3	מגורים ד'	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	3	8	28.1	11			1496			436	(1) 1060	659	3B	3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
												(3) 200	659	3A	3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
					30.5	20	77	866	5692	2850	772	2070	659		3	סך הכל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	4	7	24.9	12			1481			410	(1) 1071	1248	4A	4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	4	7	24.9	12			1481			410	(1) 1071	1248	4B	4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	4	9	31.3	16			1947			534	(1) 1413	1248	4C	4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
													4	4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
				32	40	63	952	11859	6510		1354	3995	1248	4	4	>סך הכל<	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	4	9	31.5	32			3396			816	(1) 2580	1724	5	5	מגורים ד'	מגורים ד'
(5)	(5)	4	13	45.5	50			5263			1406	(1) 3857	1724	6	5	מגורים ד'	מגורים ד'
(5)	(5)	4	17	56.9	66			6937			1846	(1) 5091	1724	7	5	מגורים ד'	מגורים ד'
												75	1724	5	5	מסחר	מגורים ד'
												75	1724	6	5	מסחר	מגורים ד'
				88.6	148	84	1461	25126	9380		4068	11678	1724		5	>סך הכל<	מגורים ד'
(2)	(2)		8			60	320	19571	0	(7) 0	12232	18348	(6) 6070		40	חינוך, קהילה ודת	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

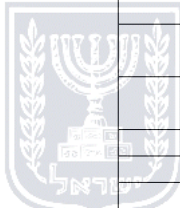


תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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



מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
168	(2)	(2)	1A	מגורים ד'	מגורים ד'
120	(2)	(2)	1B	מגורים ד'	מגורים ד'
144	(2)	(2)	1C	מגורים ד'	מגורים ד'
				1	מגורים ד'
				<סך הכל>	מגורים ד'
120	(2)	(2)	2A	מגורים ד'	מגורים ד'
144	(2)	(2)	2B	מגורים ד'	מגורים ד'
				2	מגורים ד'
				<סך הכל>	מגורים ד'
108	(2)	(2)	3A	מגורים ד'	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
132	(2)	(2)	3B	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			3A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
144	(2)	(2)	4A	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
144	(2)	(2)	4B	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
192	(2)	(2)	4C	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
			4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
384	(5)	(5)	5	מגורים ד'	מגורים ד'
600	(5)	(5)	6	מגורים ד'	מגורים ד'
792	(5)	(5)	7	מגורים ד'	מגורים ד'
			5	מסחר	מגורים ד'
			6	מסחר	מגורים ד'
				5	מגורים ד'
				<סך הכל>	מגורים ד'
	(2)	(2)	חינוך, קהילה ודת	40	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

הוראות טבלה 5:

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

שטחי חניות תת"ק מחושבים בתוך שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
סך כל השטחים לכל תא שטח כולל את כל השטחים באותו תא שטח, לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר וחניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 25 מ"ר לובי כניסה.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטח לשירותי קהילה.
- (4) עבור מעון יום 3 כיתות.
- (5) כמפורט בתשריט.
- (6) לא כולל את שצ"פ להנגשה מיכאנית.
- (7) 00.00 ייקבע לפי מפלס רחוב שטרן ובהתאם לכך הבנייה כולה תיחשב מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות







6.1	גמישות לתכנית
	<p>תתאפשר גמישות סטטוטורית בנושא הפיתוח בתחום התכנית להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כניסות להולכי רגל תהיינה ישירות ונגישות ככל הניתן מהמרחב הציבורי. 2. כל התשתיות כולל מערכות תברואה תהיינה תת-קרקעיות ככל הניתן. 3. תתאפשר גמישות של +/- חצי מטר לגובה קומת הכניסה בתחום ה 00.00 לכל תא שטח ממתחם הציונות. 4. תתאפשר גמישות של +/- 1 מטר לגובה אבסולוטי של כל בניין. 5. יתבצע איחוד תאי שטח בייעוד מגורים לטובת חניון משותף בקומת תת הקרקע. ייקבע קו בניין אחיד כולל לתא השטח. 6. בחזיתות לכיוון צירי התנועה הציבוריים הניצבים לטופוגרפיה ניתן יהיה להתרחב נקודתית (מעבר לקו הבניין הכולל) בבניוי של עד 2 קומות עד קו בניין 0 כולל פתחים ציבוריים לכיוון המעבר (כניסות נוספות למבנים וכו') בתיאום מול התכנון המפורט של המעבר. התרחבות זו לא תהיה סטייה ניכרת. 7. יתאפשר קו בניין קדמי 0 לכל תאי השטח בייעוד מגורים הגובלים עם רחוב הציונות, בדגש על המבנים עם כניסות לחניות (1A,7).



6.2	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> <p>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ : 1091 עמ" 1468 מיום : 18/05/1964 ; 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 27371/0 "ירושלים, רגים עפאנה (צפון" י"פ : 4923 עמ" 4971 מיום : 26/09/2000 ; 27372/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4971 מיום : 26/09/2000 ; 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 27371/0 "ירושלים, רגים עפאנה (צפון" י"פ : 4923 עמ" 4971 מיום : 26/09/2000 ; 27372/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4971 מיום : 26/09/2000 ; 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ : 1091 עמ" 1468 מיום : 18/05/1964 ; 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 27371/0 "ירושלים, רגים עפאנה (צפון" י"פ : 4923 עמ" 4971 מיום : 26/09/2000 ; 27372/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4971 מיום : 26/09/2000 ; 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ : 1091 עמ" 1468 מיום : 18/05/1964 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .</p> <ol style="list-style-type: none"> 2 . כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 . 3 . במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות כדוגמת: פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה וכדומה, יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4 . במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978



	<p>עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<p>וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה 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 החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>		
	<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. החנייה הנדרשת עבור הבניינים המוצעים בתחום התכנית יבוצעו כמפורט בסעיף 4.1 ב'. 3. מקומות החנייה הנדרשים בשני המתחמים בתכנית, כמפורט לעיל, יבוצעו בהינף אחד בלבד. 4. מקומות החנייה בשני המתחמים יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה בשטח. 5. תאי השטח 31, 33, 34 במפלס תת הקרקע בלבד יהיו חלק ממפלסי החנייה התת קרקעית. 6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 7. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור רכב נכים בעת הליך להוצאת היתר בנייה.</p>		
	<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. במידה ותהיה דרישה למיתון הרוח, תוטמע בבקשה זו בהיתרי הבנייה. תתאפשר תוספת שטחים עיקריים בגין נושא זה. כמו כן, תתאפשר חריגה סבירה מקווי הבניין הכלל בכפוף לתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. 2. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. 3. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. 4. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281. 5. במידה ותידרש הקמת שנאי לא תותר הקמתו 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. 6. 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.</p>		
	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. 2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בנספח איחוד וחלוקה בקווים אלכסוניים שחורים (נספח מס' 3). 3. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הליך הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>		
	<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.2 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר</p>		

<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>וחפץ. בעת רישום הבית המשותף, תסומן הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת קרקע של הבניין בתא שטח 3 והיקפו כ-200 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לשירותי קהילה בלבד, ולשטח המסומן בקומת קרקע של הבניין בתא שטח 4 והיקפו כ-440 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש למעונות יום בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.2</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 7 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. חפירה ו/או שינוי מפלסי ו/או עבודה- יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם לפי סקר עצים מפורט, פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 10-12. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ע"י מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: סימון עצים הניתנים להעתקה בתחום הבינוי ובסמוך אליו, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 10-12. 7. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. 8. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 9. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם. 10. יחוייב פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים אשר יכלול: א. נטיעת של עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום, עפ"י תכנית פיתוח. 11. תנאי לקבלת טופס אכלוס בדיקת העצים על נציג מחלקת גנות, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. 2. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. 3. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. 5. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למבנה.</p>	

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>6. יש להציע פתרון לדרך נגישה מכניסה ראשית לבניין אל פתחי יחידות הדיור ואל פתחי המעלית.</p> <p>7. יש להציע פתרון לפיר מעלית במידות 160/190 ס"מ לפחות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק ב'. יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום תא השטח, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק א'/פרק ב'.</p> <p>8. בתחום הדרכים המוצעות במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב אל הכביש, יש לוודא שרוחב המדרכה לא יקטן מ 2.10 מ', על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה.</p> <p>9. כל המדרכות המוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p> <p>10. כל המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, לפחות, בהתאם לתקנות.</p> <p>11. מקומות המשמשים לחציית כביש, מתומררים או שאינם מתומררים יתוכננו בהתאם לת"י 1918 חלק 2.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. הפיתוח יהיה מדורג במעין טרסות על מנת להימנע מקירות תמך. הטרסות יוצמדו כחצרות פרטיות ו/או משותפות לבינוי באותה הקומה.</p> <p>2. יש להגביל גובה קירות תמך/גדרות ל 3 מ'.</p> <p>3. כל הגגות של הבינוי ו/או טרסות הפיתוח בשטחים אלו יפותחו כשטחים מגוננים/בשימוש (גג ירוק/מרפסת).</p> <p>4. בכל השטחים שיהוו גג לשטחים טכניים (חניון וכד') יש לשמור על עומק נטיעות עצים ככל הניתן.</p> <p>5. תיאסר הקמת גינות פרטיות ו/או הקמת גדרות גבוהות ו/או מחסומים פיזיים אחרים בחזיתות הפונות במפלס הקרקע לרחוב הציונות.</p> <p>6. במידה ולא תיבנה חזית בקו 0 לרחוב הציונות (סעיף 6.1.6), תהא חובת פיתוח רצועת גינה משותפת (ולא פרטית) לאורך חזית המגרש לרחוב.</p> <p>7. לאורך המעברים הציבוריים הניצבים לטופוגרפיה יש לאפשר קירוי חלקי/הצללה בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p align="center">פרוגרמה לשטחי ציבור</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>חלקה 144 על פי תרש"צ 5/08/09 משמשת כשטח למבני ציבור. שטח זה ישמש כשטח לבית ספר, גני ילדים, מינהל קהילתי ומועדון נוער עם אפשרות לשילוב פונקציות ציבוריות נוספות במידת הצורך. זכויות הבנייה במגרש יעמדו על 320% מירבי, כניסות למגרש יתאפשרו ממפלס עליון ותחתון, חנייה על פי התקן, ויש לאפשר קו בניין 0 למגרש למבני ציבור כשהוא גובל בדרך, שצ"פ, או כיכר ציבורית.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	

<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הליך האיחוד וחלוקה על פי התכנית המפורטת. 2. עם אישורה של תכנית זו תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין לגבי החלקות שבתחומה בדבר אישורה של תכנית זו הכוללת הוראות בנושא איחוד וחלוקה, לרבות קביעת הצורך בהכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. יש לדאוג לסימון תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. יידרש אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. 3. יידרש אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. יש לוודא 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. 5. יידרש אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 6. יותקנו הברזים כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 7. 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". 8. תנאי לקבלת היתר בניה יהא הכנת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין שיהוו חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה. 9. מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6" כדי לספק את כמויות המים הנדרשות. 10. 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. 11. 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. 12. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 13. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר. 14. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר. 15. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. 16. לעת מתן היתר בניה יידרש אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם</p>	

6.14	שרותי כבאות
	למסמך התנאים מטעמנו.

6.15	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p> <p>4. 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 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאורך רחוב הציונות כולל התחברות עם הצמתים ברחוב אורוגואי כולל הצעות לשיפור גיאומטריה בצמתים.</p> <p>7. לעת הגשת היתר הבנייה יידרש תיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים לשם בדיקת אופן מערך פינוי האשפה</p> <p>8. על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן:</p> <p>חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998</p> <p>תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח' 1 - נגישות בנייני מגורים פרק ב'.</p> <p>תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג 2013 - תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התאמת נגישות למקום ציבורי שאינו בניין (תשע"ד - 2013) תקן ישראלי 1918 חלקים 1,2,3.1,3.2,4,6, בהתאמה.</p> <p>תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).</p> <p>9. בשלב היתר הבניה שימור, כריתה והעתקת עצים בשטח יבוצעו על פי הנהלים העירוניים. פיצוי נופי כמקובל הינו תנאי בסיסי לטופס איכלוס (טופס 4).</p> <p>10. תנאי להפקדת התוכנית יהיה קביעת מיקום למעבר מכאני לרק"ל באישור אדריכל העיר.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה היא תיאום מעברים ציבוריים נגישים לרק"ל עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>12. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה היא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לנושא בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>13. בעת הגשת היתר בניה, יש להגיש תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה כולל הרחבת רחוב הציונות המוצעת בתכנית, בהתאם לנספח תנועה ובכפוף לאישור תכנון הסדרי תנועה.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה היא ביצוע מודל CFD שייתן מענה לנושא מטרדי הרוח לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>

6.16	זיקת הנאה
	<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב, היא ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כשביל גישה ציבורית/מדרכה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם</p>

<p>זיקת הנאה</p> <p>6.16</p> <p>להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p> <p>2. יתואם תכנון מעבר מונגש המחבר רחוב הציונות עם רחוב שטרן למול חיבור מרחוב שטרן לגאוני בתא שטח 40 לעת היתר בנייה ראשון עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.17</p> <p>2. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום דמי הקמה למערכת הביוב כחוק.</p> <p>3. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטחי הנוף הפתוח, מעברים להולכי רגל ובשטחי הדרכים לבנייני הציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>4. במידה ויהיה צורך בהעתקת כל קו ביוב ו/או ניקוז קיימים לתוואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת התכנית, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין ישא בכל העלויות הכספיות לכך, כולל הכנת תוכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>5. המתכנן/יזם יגיש תכניות לחיבור הבמנים המותכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש.</p> <p>6. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי ביוב ו/או ניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התוכנית.</p> <p>7. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה-00.00 שלהם.</p> <p>8. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה שתיקבע ע"י הגיחון.</p> <p>9. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>10. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב/ או ניקוז.</p> <p>11. במידה ויידרשו חדרי שנאים הם יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור מחח"י מחוז י-ם.</p> <p>13. פריקה וטעינה, מתקנים ותשתיות (כולל אשפה) ימוקמו ככל הניתן במפלס תת הקרקע על מנת לוודא מופע על קרקעי מינימלי. במידה ויחוייב מיקומם במפלס עילי, ימוקמו בצדי המגרש ללא חזית לרחובות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.18</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חוות דעת מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור מכוח התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים לשם הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה, זיהום אוויר ואוורור, ואישור שימושי המסחר בתחום התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום תכנית נטיעות מול אגף שפי"ע.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>6.19</p> <p>הבניין/ הגדר/ המבנה/ המגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, וזאת כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p>	

6.20

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	א. שלבי הביצוע לפינוי ולהריסה הבניינים הקיימים שבתכנית, להקמת בנייני המגורים החדשים שבתכנית ולפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והדרכים שבתכנית יהיו בכפוף למפורט. 2. הקמת החניון, במפלס תת הקרקע, בכל אחד מהמתחמים-מזרחי (1-3) ומערבי (4,5) שבתכנית תהא בהינף אחד בלבד לכל מתחם.
2	תנאי להיתר בניה ראשון	הגשת תכנית פיתוח לזיקות הנאה המחברות רחוב ציונות עם רחוב שטרן בתאום עם תכנית האב לתחבורה
3	תנאי לאכלוס	ביצוע בפועל הנאמר לעיל

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהיה חמש שנים מיום אישורה. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בפרק הזמן האמור, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.