

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1048420

התחדשות עירונית רחוב גוואטמלה 15-23, 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:
13/06/2022
להפקיד את התכנית
05/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על בניינים קיימים הנמצאים ברח' גוואטמלה 15,17,19,21,23 בשכונת קריית היובל ירושלים, גוש 30413, חלקות 77-81, 79, 103. תכנית זו חלה בתוך אזור להתחדשות עירונית בתכנית אב יובלים גנים.

כיום מצויים באתר שיכוני "רכבת", הכוללים 186 יח"ד. השטח מוגדר כאזור מגורים רב קומות בתכנית אב יובלים-גנים. לאורך רח' גולומב הסמוך לתכנית מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה. הפרויקט יתרום רבות לתהליך ההתחדשות העירונית של האזור וכן לשטחי הציבור.

תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע כדי לאפשר תכנון מבני מגורים, מבנה ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית מציעה חמישה מבני מגורים: שלושה בני 10 קומות, מבנה מגורים אחד בן 28 קומות ומבנה נוסף של 34 קומות, כשלכל המבנים מתלווה בינוי מרקמי בן 7 קומות מעל רחוב גוואטמלה, וכן בינוי של 2-4 קומות מתחת רחוב גוואטמלה, המגשר על הפרשי הגובה הטופוגרפיים. בנוסף מתוכננת חנייה תת קרקעית, וכן מבנה בית ספר על שטח של כ- 3.5 דונם אשר פונה לרחובות בוליביה וגוואטמלה.

בקומת הקרקע של בית הספר תשולב חזית מסחרית, לאורך רחוב בוליביה.

בנוסף, יתוכננו מעברים ציבורי לחיבור רגלי מרח' גוואטמלה לרח' בוליביה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית רחוב גוואטמלה 15-23, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1048420

מספר התכנית

16.028 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217089
	קואורדינאטה Y	629433

1.5.2 תיאור מקום

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	גואטמאלה	15	
ירושלים	גואטמאלה	19	
ירושלים	גואטמאלה	21	
ירושלים	גואטמאלה	17	
ירושלים	גואטמאלה	23	

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	77-81, 89	101, 103
30415	מוסדר	חלק		183

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0440735	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0440735 ממשיכות לחול.	9143	318		13/10/2020
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390		22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מתאר / 62	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול	687	1587		16/07/1959
1649 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1649/א ממשיכות לחול	1829	1812		15/06/1972

הערה לטבלה:

תרשצ 5/08/9/ - החלפה - תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זו ממשיכות לחול



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנדי אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנדי אפשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 46 29/08/2022	אוהד קראוס	27/07/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 01.1 - נספח בינוי, תכנית	16: 10 29/12/2022	רנדי אפשטיין	28/08/2022		1: 750	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 01.2 - נספח בינוי - חתכים	12: 52 29/08/2022	רנדי אפשטיין	29/08/2022		1: 500	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 01.3 - נספח בינוי - חתכים	13: 07 29/08/2022	רנדי אפשטיין	29/08/2022		1: 500	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 01.4 - נספח בינוי - שלביות ביצוע	13: 14 29/08/2022	רנדי אפשטיין	29/08/2022		1: 750	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 02.1 - נספח נוף	08: 36 21/11/2022	ליאור לווינגר	20/11/2022		1: 750	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 03.1 - נספח תנועה שלב א'	08: 39 21/11/2022	אייל קראוס	20/11/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 03.2 - נספח תנועה שלב ב	08: 41 21/11/2022	אייל קראוס	20/11/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 04 - איחוד וחלוקה	08: 26 16/01/2023	אוהד קראוס	26/05/2020		1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח מס' 05 - נספח סביבתי	08: 22 16/01/2023	רן קליק	29/08/2022		1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 06 - נספח איזון והקצאה	08: 27 16/01/2023	יוני צ'רניאבסקי	15/11/2022		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס' 07.1 - נספח עצים בוגרים	09: 49 21/11/2022	צבי שמשוביץ	02/10/2022		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 07.2 - נספח עצים בוגרים	09: 50 21/11/2022	צבי שמשוביץ	02/10/2022		1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745	02-6296178	
	פרטי	אזורים		אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	02-5632632		

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים) בע"מ (1991	ירושלים	יפו	208	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
יועץ חבורה	יועץ חבורה	מוסטפא ג'בארין		קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5710373		mostafaja@k croads.co.il
יועץ חברתי	יועץ	הירברטו וינטר		דיאלוג - ייעוץ ארגוני מחקר והדרכה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	34	072-2706771		wheriberto@ amanet.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אנדריי סוקול	115512	יושע מהנדסים יועצים בע"מ	נווה אילן	(1)		07-4787000		
פרוגרמה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים	12			cfialk@gmail.com
	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	צירניאבסקי שמאות	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי	11	03-6954097		yonicher@gmail.com
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
מודד מוסמך	מודד	אוהד קראוס	1363	קראוס חברה למידות ורישום בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kraudus-eng.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il
אגרונום	סוקר עצים	צבי שמשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	03-9316250		zvish212@gmail.com

(1) כתובת: 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

במסגרת התחדשות עירונית, הריסת מבנים קיימים והקמת מבני מגורים חדשים, שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד:

מאזור מגורים רב קומות, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת

למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח למבנה ציבור ודרך מוצעת.

2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.

3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.

4. קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי מגורים עבור כיתות גן, מעונות יום ובתי כנסת.

5. קביעת שטחי בנייה לחניון תת-קרקעי.

6. קביעת הוראות עבור מבנה ציבור.

7. קביעת הוראות ושטחי בניה עבור חזית מסחרית/ציבורי.

8. קביעת מס' יחידות דיור.

9. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות.

10. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע.

11. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.

12. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

13. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח, והנגשת החיבור בין רחובות בוליביה וגוואטמלה דרך שטח

התכנית, על ידי מעליות ומדרגות.

14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

15. קביעת הוראות הפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	105 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	302, 301
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	105, 103
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	105 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ד'	105 - 101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	105 - 101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302, 301
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	104, 103
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	105, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	302, 301
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים ד'	105 - 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
קו בנין עילי	מגורים ד'	105 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים רב קומות	10,907	68.05
דרך מאושרת	1,623	10.13
מעבר ציבורי להולכי רגל	163	1.02

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
20.81	3,335	שטח צבורי פתוח
100	16,028	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.68	268.95	דרך מוצעת
21.56	3,453.76	מבנים ומוסדות ציבור
56.32	9,023.3	מגורים די
20.44	3,275.58	שטח ציבורי פתוח
100	16,021.6	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור, בתנאי שימשו את דיירי הדירה בלבד 3. גן ילדים 4. מעון יום 5. חניה תת קרקעית 6. שטחים נלווים כגון מועדון דיירים 7. מסחר בחזית מסחרית</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח (נספחים 01.1 ו-01.2) ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>1. יותר שינוי במפלסי ה-0.00, ובמפלסי הגגות של עד 1.5 מ' במסגרת הבקשה להיתר, באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>3. הבנייה המרקמית תהיה עד 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, לכיוון רחוב גוואטמלה.</p> <p>4. בחזית הפונה לרחוב גוואטמלה תהיה נסיגה בין הבנייה הגבוהה לבנייה המרקמית. הנסיגה לא תפחת מ-2 מטר.</p> <p>5. יותר להשתמש בגגות הבנייה המרקמית כמרפסות או חצרות לדירות הצמודות בבנייה הגבוהה.</p> <p>6. החניון יהיה תת קרקעי.</p> <p>7. החניון יהיה מקורה. גג החניון ישמש לחצרות פרטיות, וכשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנה.</p> <p>8. גובה מפלס גג החניון יהיה כמסומן בנספח הבינוי המחייב, עם גמישות של 1 מ'.</p> <p>9. יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות/אופניים, חומרי ניקוי ואחזקה וכד'.</p> <p>10. תותר בניית מחסנים על פי תקן.</p> <p>11. תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות, ובלבד שלא יפנו לרחוב גוואטמלה.</p> <p>12. תותר בניית פרגולה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>13. תותר בניית יציאה לגג מדירות במפלס העליון של הבנייה המרקמית. גובה הבנייה הנ"ל לא יעלה על 3.5 מק מעל מפלס הגג.</p> <p>14. מעל מפלס הגגות בבנייני הגבוהים תותר בניית מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ'.</p> <p>15. הגגות העליונים בבניין יהיו משותפים לכל דיירי הבניין.</p> <p>16. קווי בניין:</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, בסימון של קו-נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. קו בניין לבניית מגדל, על פי המסומן בתשריט בקו-נקודתיים בצבע אדום.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי לחניון ולבתי כנסת יהיה קו בניין 0.</p> <p>3. בבנייה המרקמית תותר הבלטת מרפסות עד 250 ס"מ מעבר לקו בנין קדמי וקו בניין אחורי ובתנאי שהגובה בין רצפת המרפסת למדרכה לא יפחת מ 4.5 מטר נטו.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>4. תותר הוצאת מרפסות זיז מהבניינים הגבוהים, בעומק של 2.50 מטר מעבר לקו הבניין.</p> <p>5. סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>17. גגות הבינוי יוכלו לשמש כמרפסות לדירות הצמודות, למעט הגג העליון בכל בניין.</p> <p>18. מספר הקומות המירבי יהיה על פי האמור בנספחי הבינוי 01.1 ו 01.2. סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>האזור המסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות תת קרקעי ישמש זיקת הנאה למעבר תשתיות עבור דיירי תאי שטח 101-105.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. במגרש 101 תתוכנן חזית מסחרית הפונה לתא שטח 302</p> <p>מפלס החזית המסחרית יהיה המשכי למפלס השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>הוראה זו הינה הוראה מחייבת. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזור מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>3. יותר שימוש בשטחי המסחר עבור משרדים מקבלי קהל, סטודיו וכיו"ב.</p> <p>4. לא יותר ניווד של זכויות אלו לטובת שימוש מגורים.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה ומספר קומות החניון יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תותר תוספת קומות חניה ושטחי שירות ע"פ תקן חניה בתוקף בעת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. חניוני המגורים יופעלו כחניון אחד משותף לחלקות 101-105 עם כניסות ויציאות מרחוב בוליביה ורחוב גוואטמלה.</p> <p>4. יתאפשר מעבר בין החניונים גם להולך רגל וגם לרכב.</p> <p>5. יסופק פתרון חניה למוסדות הציבור ולמסחר בחניון התת-קרקעי, בחניון המשותף, וכן פתרון לפריקה וטעינה ולפינוי אשפה עבור המסחר באופן שלא יהווה מטרד למגורים.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</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.</p> <p>2. גג החניון: עומק מילוי אדמת הגן לא יפחת מ-120 ס"מ והכלל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.1	מגורים ד'
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>לא תותר הריסת הבניינים שנועדו להריסה, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.</p>
ז	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. בתא שטח 101 בקומה 4- יירשמו 250 מ"ר שטח בנוי לטובת בית כנסת, על שם עיריית ירושלים כהפרשה ציבורית מבונה</p> <p>2. בתא שטח 102 בקומת הקרקע, ירשמו 440 מ"ר שטח בנוי ו-305 מ"ר שטח חצר לטובת מעון יום, וכן שטח חניה לפי תקן, על שם עיריית ירושלים כהפרשה ציבורית מבונה.</p> <p>3. בתא שטח 103 בקומה 4-, יירשמו 250 מ"ר שטח בנוי לטובת בית כנסת, על שם עיריית ירושלים,</p> <p>וכן בקומת הקרקע יירשמו 250 מ"ר שטח בנוי ו 350 מ"ר חצר לטובת כיתת גן, וכן שטח חניה לפי תקן על שם עיריית ירושלים כהפרשה ציבורית מבונה</p> <p>4. בתא שטח 104 בקומת הקרקע, יירשמו 125 מ"ר שטח בנוי ו 175 מ"ר שטח חצר לטובת גן ילדים, וכן שטח חניה לפי תקן, על שם עיריית ירושלים כהפרשה ציבורית מבונה</p> <p>5. בתא שטח 105 בקומת הקרקע, יירשמו 250 מ"ר שטח בנוי ו 350 מ"ר שטח חצר לטובת גן ילדים, וכן שטח חניה לפי תקן, על שם עיריית ירושלים כהפרשה ציבורית מבונה</p> <p>6. מיקומם העקרוני של שטחים להפרשות מבונות לציבור יהיה כמסומן בנספחי בינוי. השטחים הציבוריים למעונות יום וגנים ימוקמו בקומת הקרקע, ולבתי כנסת בקומה 4-, עם גישה ישירה לשטח הציבורי הפתוח/שטח בזיקת הנאה, בכניסה נפרדת ועצמאית. יותרו התאמות במיקום ופריסה במסגרת היתר הבניה, בתיאום עם המחלקה למבני ציבור של עיריית ירושלים.</p> <p>7. שטחי חצר מקורה לא יחושב במניין שטחי הבנייה</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.16 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה, בין תא שטח 103 לתא שטח 104 יתוכנן מעבר המחבר בין מפלס רחוב גוואטמלה לבין המעבר הנגיש בשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 301. שטח זה יהיה פתוח לציבור ללא מגבלה כלשי להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. מוסדות חינוך כגון גני ילדים ובית ספר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>2. מסחר ומשרדים מקבלי קהל בחזית מסחרית</p> <p>3. שימושים מעורבים נוספים כגון מבנה קהילה ותרבות, וכן בית כנסת.</p> <p>4. שטחי גינות ונטיעת עצים</p> <p>5. גג מגונן</p> <p>6. פרגולות</p> <p>7. מגרשי ספורט</p> <p>8. חניה על קרקעית ו/או תת קרקעית</p> <p>9. גינה קהילתית</p> <p>10. מתקני משחק</p>	
	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח (נספחים 01.1 ו-01.2) ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. מבנה הציבור ימומש באופן בלתי תלוי בשאר הפרויקט.</p> <p>4. יותר עירוב שימושים למבנה הציבור כגון: טיפת חלב, מבנה קהילה ותרבות.</p> <p>5. יותר מסחר בקומת הקרקע, לפי סימון בתשריט.</p> <p>6. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים.</p>	א
<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בקומת הקרקע שבמפלס רח' בוליביה תבנה חזית מסחרית.</p> <p>2. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>3. יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזורי מוסדות ציבור ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>4. תותר קומת גלריה, זאת בנוסף לשטח העיקרי למסחר.</p> <p>5. יותר שילוב כניסות למוסדות ציבור.</p> <p>6. יותר שימוש בשטחי המסחר עבור משרדים מקבלי קהל, סטודיו וכיו"ב.</p> <p>7. יותר שימוש בשטחי המסחר לטובת מבני ציבור, כגון מבנה קהילה, בית כנסת וכיו"ב.</p> <p>8. יותר להנמיך מפלס חזית מסחרית בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>9. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	ב
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי, במפלס רחוב בוליביה בלבד.</p> <p>מיקום ומידות זיקת הנאה ייקבעו בבקשה להיתר בנייה, ובלבד שמידת הרחוב הכוללת של המדרכה לא תפחת מ 5 מ', כמסומן בנספח התנועה, נספח מס' 03.2.</p> <p>יותר לבנות קולונדה (סתיו) מסחרית בשטח זה.</p> <p>מעל מפלס רחוב בוליביה יותר בינוי בשטח זה לטובת מוסדות הציבור בתא השטח.</p>	ג

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטחים הפנויים מבנייה במגרש ישמשו לחצרות מבני ציבור ו/או לשטח ציבורי פתוח. השטחים יגוננו ע"י נטיעת עצים, וצמחייה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט רחוב וכיו"ב.</p> <p>בחזית הפונה לרחוב של מוסד החינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים יוקצה שטח מתוך המגרש המיועד למוסד לצורך יצירת שטח המתנה להורים בעת איסוף התלמידים. באזור זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל.</p> <p>עומק מילוי אדמת הגן לא יפחת מ 120 ס"מ, והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>מס' מקומות חניה יקבעו לפי תקן החניה התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. שטח החניה לטובת בית הספר יוקצה בתחום שטח בית הספר, ויוכל להיות תת קרקעי.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>לא תותר הריסת הבניין שנועד להריסה בתא שטח מס' 201, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<ol style="list-style-type: none"> שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, מתקני משחקים ומתקני ספורט, תאורה, ריהוט גן, מרכיבי הצללה למיניהם וכיו"ב. מעבר רכב חרום והצללה. מבנה שירות למשתמשי השצ"פ ולאחזקתו השוטפת (כדוגמת שירותים ציבוריים, חדרי אחסון, למחלקת שפ"ע וכדומה) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. מבני מעלית ומדרגות, באישור מהנדס העיר ומי מטעמו. דרגנועים זיקת הנאה תת קרקעית למעבר לחניון מגורים כמסומן בתשריט. העברת תשתיות תת קרקעיות, כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז.
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בנין</p> <p>בניית מבני מעלית והמדרגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> מתקן הנדסי 1 בתא שטח 301: <p>תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 301, על מנת לאפשר גישה מרחוב בוליביה למפלס השטח הציבורי הפתוח ולמוסדות הציבור במגרש 201.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>2. מתקן הנדסי מס' 2 בתא שטח 301 :</p> <p>תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 301 על מנת לאפשר גישה מרחוב גוואטמלה למפלס השטח הציבורי הפתוח ולמוסדות הציבור במגרש 201.</p> <p>3. מתקן הנדסי מס' 3 בתא שטח 302 :</p> <p>תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 302 על מנת לאפשר גישה מרחוב גוואטמלה למפלס גג החניון בתכנית הסמוכה (101-0440735), ולמוסדות הציבור במפלס זה.</p> <p>4. מתקן הנדסי מס' 4 בתא שטח 301 :</p> <p>תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 301 על מנת לאפשר גישה מרחוב בוליביה למפלס השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>5. מתקן הנדסי מס' 5 בתא שטח 301 :</p> <p>תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 301 על מנת לאפשר גישה מרחוב גוואטמלה למפלס השטח הציבורי הפתוח</p> <p>6. ביצוע ותחזוקת מבני המדרגות והמעליות בשצ"פ יהיה באחריות עיריית ירושלים.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.</p> <p>2. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל בתיאום ואישור מח' שיפור פני העיר, ירושלים.</p> <p>3. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המתואמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>4. מפלסי השצ"פ הפונה לרחוב גוואטמלה ובוליביה יהיו תואמים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה, כך שפיתוח מפלסי השצ"פ לא יצריך הקמת גדרות בשצ"פ כלפי המדרכה כפתרון בטיחות להפרשי גבהים. הגובה המירבי של קירות או גדרות בין תחום הדרך לשצ"פ לא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>5. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6. יובטחו מעברים מוצלים להולכי רגל בחיבור בין המגורים לבין רחובות גוואטמלה ובוליביה.</p> <p>7. תשתיות העוברות בשטח ציבורי פתוח, כגון קווי חשמל, מים ביוב וכיו"ב, יהיו תת קרקעיות. לא תורשה הקמת קווים עיליים בתחום השצ"פ.</p> <p>8. תותר בניית מבנים על קרקעי המיועדים לחדר שנאים, כאשר שני שלישים מהם יוטמנו, ושליש יבלוט מעל פני קרקע סופית.</p>	ב
<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רכב יהיה ללא מגבלה כשלהי. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב לחניון המגורים התת קרקעי. בתחום זה לא תותר הקמת מקומות חנייה. צורתה הסופית ומידות מדויקות של זיקת ההנאה יקבעו בהיתר בנייה, אך</p>	ג

שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>רוחב המעבר לא יקטן מ-7.1 מ'.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תרשם על כך הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר, בחלקו תת קרקעי, עבור כניסה לחניונים בתאי שטח בייעוד מגורים כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לבנייני המגורים בהתאם להנחיות העירייה ופיקוחה, ויבוצע בהינף אחד עם הבניה במגרשי המגורים.</p> <p>3. אחזקת המעבר לחניה תהיה באחריות בעלי הזכויות בתאי שטח מס' 101, 102, 103, 104 ו-105.</p> <p>4. השטח יפותח כשטח לשימוש הציבור בצירוף לשטח הציבורי הפתוח הסמוך אליו, על ידי מגיש הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	
דרך מוצעת	4.4
	4.4.1
שימושים	4.4.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	4.4.2
	4.4.2
הוראות	4.4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
2640			220	(1) 33440	672	1568	8568	19992		101	מגורים ד'
				250		250				101	מגורים ד'
				370	120		25	225		101	מגורים ד'
				19525	(2) 19525					101	מגורים ד'
2640	6	34	220	53585	20317	1818	8593	20217	1748	101	מגורים ד'
2112			176	(1) 26752	504	1176	6888	16072		102	מגורים ד'
				560	120			440		102	מגורים ד'
				15620	(2) 15620					102	מגורים ד'
2112	6	28	176	42932	16244	1176	6888	16512	1913	102	מגורים ד'
840			70	(1) 10640	420	980	2520	5880		103	מגורים ד'
				420	40	250		130		103	מגורים ד'
				6213	(2) 6213					103	מגורים ד'
840	6	10	70	17273	6673	1230	2520	6010	1972	103	מגורים ד'
900			75	(1) 11400	672	1568	2478	5782		104	מגורים ד'
				340	80			260		104	מגורים ד'
				6656	(2) 6656					104	מגורים ד'
900	6	10	75	18396	7408	1568	2478	6042	1769	104	מגורים ד'
852			71	(1) 10792	504	1176	2478	5782		105	מגורים ד'
				340	80			260		105	מגורים ד'
				6301	(2) 6301					105	מגורים ד'
852	6	10	71	17433	6885	1176	2478	6042	1633	105	מגורים ד'
				8292				8292		201	מבנים ומוסדות ציבור
				3000	3000					201	מבנים ומוסדות ציבור
				820	120		70	630		201	מבנים ומוסדות ציבור
	1	6		12112	3120		70	8922	3446	201	מבנים ומוסדות ציבור
				600			(3) 600		2672	301	שטח ציבורי פתוח

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
				סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש מוחלט			
				80			(4) 80	608	302	אחר	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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. מעל מפלס פני הגג במבנים הגבוהים תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ'.
 ב. מעל מפלס גג הבניה המרקמית תותר בניה בגובה שלא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס פני הגג עבור: בניית פרגולה, מעקה, חדרים טכניים וכן יציאות לגג מכל דירה במפלס מתחת. (כלול בשטחי הבנייה)
 ג. במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה לתוספת חדר שנאים, ניתן להוסיף עד 30 מ"ר עבורו לשטחים המוצעים
 ד. יותר להוסיף 150 מ"ר עיקרי לכל בנין לטובת מועדון דיירים, בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה
 ה. יותר להוסיף זכויות בניה עבור חניה. מספר מקומות החניה, מספר קומות החניון וזכויות הבנייה יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בנייה
 ו. סה"כ שטחי בניה למגורים כוללים שטח למרפסות מקורות
 ז. השטח מתחת לפרגולות לא יחשב במניין שטחי הבנייה.
 ח. יותר לנייד זכויות בניה למגורים ומספר יחידות דיור בין תאי שטח 101,102,103,104,105, וכן מתת קרקע לעל הקרקע, ומעל קרקע לתת קרקע, בכמות שלא תעלה על 10% מסך יחידות
 הדיור, ומסך הזכויות בכל תא שטח, ובלבד שיישמר סך הזכויות הכולל וסך יחידות הדיור הכולל בכלל תאי שטח אלו.
 ט. לא יותר ניוד זכויות מנייד מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.
 י. יותר ניוד זכויות לחניונים בין תאי שטח 101,102,103,104,105.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל את שטחי המרפסות.
- (2) שטח עבור חניון, מחסנים, מעברים וחדרים טכניים.
- (3) שטח עבור מבני שירות למשתמשי הפארק ולתחזוקתו השוטפת ועבור מבנה מעלית ומדרגות לטובת נגישות השטח.
- (4) שטח עבור מבנה מעלית ומדרגות לטובת נגישות השטח.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 01.1 ו-01.2 הינם מדגימים בלבד בנושא עיצוב אדריכלי ומנחים בלבד למעט הנושאים הבאים שהם מחייבים: מפלס 0.00, מספר קומות מירבי ונסיגת מבנה גבוה

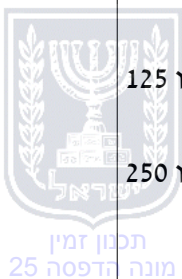
1. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
 2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 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 הכביסה.
 3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות לעת הגשת הבקשה.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת פנוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.
 5. תנאי להיתר בנייה/חפירה ראשון יהא הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 6. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח של המעברים המונגשים, שצפי"ם, מעברים ושטחי זיקת הנאה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 7. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון לתאי שטח 103-105 יהא הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 301, ע"פ העקרונות שבנספח הבינוי לאישור אגף שפי"ע ואדריכל העיר.
 8. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון לתאי שטח 101-102 יהא הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 302, ע"פ העקרונות שבנספח הבינוי לאישור אגף שפי"ע ואדריכל העיר.
 9. יותר מתן היתר בניה לתאי שטח 101 ו-102 ללא התניה בהקמת בית ספר בתא שטח 201.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לרחובות בוליבה וגוואטמלה במקטעים הגובלים בתכנית.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה, שפי"ע, שפי"ע עצים, מחלקת דרכים, הסדרי תנועה ובטיחות בדרכים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז י-ם.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>הלחץ, והכנת חדר/ים ייעודים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהא 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 יהא הגשת חוות דעת למניעת מטרדי אבק לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא העתקות כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>8. חשמל:</p> <p>8.1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים</p> <p>8.2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים מתוכננים.</p> <p>9. ביוב, ניקוז ומים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית מים, ביוב, ניהול מי נגר, ועיבוי מי מזגנים הכלולים בתכנית, על ידי תאגיד הגיחון.</p> <p>10. 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, על פי החלוקה הבאה:</p> <p>תא שטח 101: המסומן בנספח הבינוי במסגרת כתומה, המצוי בקומה 4- של הבניין והיקפו כ 250 מ"ר אשר בו מותר שימוש לבית כנסת בלבד.</p> <p>תא שטח 102: המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 440 מ"ר שטח בנוי ו 305 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש למעון יום בלבד.</p> <p>תא שטח 103: המסומן בנספח הבינוי במסגרת כתומה, המצוי בקומה 4- של הבניין והיקפו כ 250 מ"ר אשר בו מותר שימוש לבית כנסת בלבד</p> <p>המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 250 מ"ר שטח בנוי ו 350 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>תא שטח 104: המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 125 מ"ר שטח בנוי ו 175 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>תא שטח 105: המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 250 מ"ר שטח בנוי ו 350 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>כל זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס של מגרשים 101, 102, 105 יהיה ביצוע בפועל של שטחים ציבוריים וזיקות הנאה על פי עקרונות שבנספח הבינוי</p> <p>2. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הסדרת רחובות בוליביה וגוואטמלה בהתאם לתכניות הסדרי התנועה שאושרו.</p>	

<p>6.4 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.4</p>
<p>חומרי גמר:</p> <p>1. בניה באבן תבוצע באבן טבעית מסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר לשלב אבן עם חומרים נוספים לרבות: מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכדו' במעטפת הבניין, וזאת כפוף להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>6.5 הוראות פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>בכל תא שטח תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד לפחות, עבור כל 75 מ"ר של שטח מגרש פנוי. תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	
<p>6.6 חניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף במקום לעת מתן היתר בנייה, בתוספת 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים</p> <p>2. בנוסף לחניה על פי תקן למגורים בחניון המשותף, יהיו גם מקומות חניה הדרושים לשימושים הציבוריים על פי תקן. תירשם על כך הערה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.</p> <p>3. חניית אופניים תהיה בהתאם לתקן הארצי.</p> <p>4. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות לאוורור טבעי.</p> <p>5. פתחי כניסת האוורור לחניון ימוקמו באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	
<p>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>1. 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>2. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>3. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים שמניין קומותיו עולה על 8 קומות 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>4. יוגשו תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו שיהיו חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p> <p>1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>3. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בתיאום עם שירותי הכבאות.</p>	
<p>6.8 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.8</p>
<p>ככל שמתאפשר, בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או</p>	

<p align="center">קולטי שמש על הגג</p> <p>המעקה בתאום עם מהנדס העיר.</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">תשתיות</p> <p>1. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>2. תברואה ואצירת אשפה:</p> <p>יבחן פתרון פינוי האשפה על פי שיטת פינוי אשפה פנאומטי או על פי שיטת פינוי בדחסניות בעת הבקשה להיתר בנייה ראשון בתכנית.</p> <p>פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתאום עם עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בתחום התכנית.</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">חשמל</p> <p>1. כל מערכת קווי החשמל תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום (שטח) לחדרי שנאים כדלקמן:</p> <p>1. במגרשים 101,102 שני חדרי שנאים, חדר אחד עבור 3 שנאים וחדר עבור 2 שנאים.</p> <p>2. במגרשים 103,104,105 חדר שנאים עבור 3 שנאים.</p> <p>חדרי שנאים במגרשים 101,102,103,104,105 ישולבו בחניון במפלס 4- או בקומה הראשונה של החניון.</p> <p>3. במגרש 201 חדר שנאים עבור שנאי אחד. חדר שנאים ימוקם במפלס הכביש/מדרכה צמוד לקו אפס.</p> <p>3. מידות מדויקות ומיקום עבור חדרי שנאים יתואם בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה כתנאי למתן אישור לתכנית.</p> <p>4. חדר השנאים יבנה בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי איורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>5. תנאי למיקום חדרי שנאים- אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.</p> <p>6. תשתיות קיימות: סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימות תשתיות עילית של חח"י. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך. (בשל פינוי שטח עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכדו') ע"פ שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במחלקה מסחרית של חח"י אגף ירושלים והנגב.</p> <p>7. טעינת רכבים חשמליים:</p> <p>1. בחניון התת קרקעי יש להכין הכנות (שקעים/ מפסקי פקט) עבור עמדות טעינה של רכבים חשמליים עבור 100% ממקומות החניה.</p> <p>2. כל השקעים/ מפסקי פקט של עמדות הטעינה יחוברו ללוח חשמל יעודי.</p> <p>3. יכול שלוח החשמל היעודי יקבל חיבור נפרד (מונה נפרד) מחברת החשמל ויכול שיחובר לחיבור הציבורי של שרותי הבית, בהתאם לסיכום עם חח"י בשלב היתר הבניה.</p> <p>4. כל עמדות הטעינה בחניונים ינוהלו ע"י תוכנה אחת.</p>	<p align="center">6.10</p>

ניהול מי נגר	6.11
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי התכנית, וללא בניה בתת הקרקע. לחילופין יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון הנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).</p> <p>3. חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום, השהייה ובמידת הניתן (לפי סוג הקרקע וכושר חלחול) גם חלחול של מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר ותיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.</p> <p>4. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשטחים המרוצפים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ ניקוז.</p> <p>5. ככל הניתן מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף ו/או פרלייט וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>לתוכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית.</p> <p>עצים המסומנים לשימור:</p> <p>1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הוכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזור העירוני.</p> <p>2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>1. לעת הגשת בקשה להיתר ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי העירוני.</p> <p>2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>שינוי סטטוס עצים שאינם בגדר שינוי ניכר לתוכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור),</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. רעש:</p> <p>א. יבוצע דוח אקוסטי בשלב ההיתר המתייחס למפגעי הרעש הפוטנציאליים לרבות כבישים עבור בית הספר. בדיקה אקוסטית סביבתית לצורך בחינת מפלסי רעש ועמידה בקריטריונים באזורים שסומנו כרגישים, תתבצע כתנאי להיתר בניה וזאת בכפוף ליעודים ולשימושים המוצעים באזורים אלו. בהתאם לממצאים, יוטמעו ההמלצות בהגשה להיתר (מיגון דירתי או אחר) ככל שיידרש. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ב. בגני הילדים ובמבני המגורים יש לתכנן מעטפת אשר תספק כושר בידוד אקוסטי של $Rw=28dB$ לפחות כנדרש בחוק.</p> <p>2. אזבסט:</p> <p>כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p> <p>3. בנייה ירוקה:</p> <p>עמידה בתקן לבנייה ירוקה התקף על פי דרישת עיריית ירושלים, לעת מתן היתר בנייה. בשלב תכנית עיצוב אדריכלי והיתרי הבנייה, ייקבעו המרכיבים הירוקים של הבניינים המתוכננים בהתאם לתקן 5281.</p> <p>4. במידה והתגלתה פגיעה בזכויות השמש של דיירי הבניינים הסמוכים יתבצע יידוע של הדיירים בדירות הנפגעות על פי חו"ד בדו"ח מיקרו אקלים</p> <p>5. א. פיתוח בשצ"פים - תכנון השתילה יהיה תואם אקלים, כך שיעשה שימוש בעצים נשירים/שילוב אלמנטי הצללה הניתנים להסרה בחורף, באזורים בהם החשיפה לשמש חורפית המתקבלת בשצ"פים נמוכה מ- 2 שעות שמש.</p> <p>ב. בהתאם לחריגות שנמצאו בדוח הרוחות ייושם בתכנית הפיתוח אלמנט בנוי למיתון רוחות בהתאם למוצג בדוח האקלים על מנת לאפשר עמידה בדרישות התקן וביטוחות המשתמשים במרחב או לחילופין תבוצע בחינת רוחות מעודכנת בשלב ההיתר עם שילוב פתרונות הפיתוח למיתון הרוחות החורגות המתקבלות והטמעת המסקנות בהגשה להיתר.</p> <p>6. תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות לכל בניין.</p>	
<p align="center">הוראות בזמן בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תכנית זו, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. רעש:</p> <p>העבודות והציוד יעמדו בדרישות אלו:</p> <p>א. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט - 1979. הזכיין יחויב</p>	

6.14	הוראות בזמן בניה
	<p>להמציא את תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנות אלו.</p> <p>ב. התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992 ועדכון לתקנות מ- 4/2011. ע"פ סעיף 5 בתקנות, ציוד הבנייה לא יופעל באזור מגורים בין השעות 19:00 ל-7:00 למחרת, ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל- 7:00 למחרת יום המנוחה. ע"פ סעיף 15 בתקנות, האיסורים על גרימת רעש באזור מגורים, חלים גם מחוץ לאזור מגורים, אם אותו רעש גורם להפרעה או מטרד באזור.</p> <p>ג. המלצות המשרד להג"ס לגבי רעש מצטבר מאתרי בנין.</p> <p>ד. כל הציוד שיופעל דרך קבע באתר העבודות (משאבות, מפוחי אוויר וכו'). יעמוד בדרישות נהג הדפסה 25 תכנון זמין.</p> <p>התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.</p> <p>3. רעידות:</p> <p>יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו- 3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. צמצום מפגעי אבק:</p> <p>יש להקפיד על ההמלצות הרשומות להלן בעת ביצוע עבודות שלא בעונה הרטובה:</p> <p>א. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ"ש/שניה בקירוב).</p> <p>ב. כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות ינוקו מאבק, במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי רכב יוצאים.</p> <p>ג. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם.</p> <p>ד. מומלץ כי מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה.</p> <p>ה. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחת אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.</p> <p>ו. מומלץ להקפיד על מהירות נסיעה נמוכה בתחום האתר.</p> <p>ז. שטחי עפר בתוך שטח התכנית יטופלו באמצעות חומרים היוצרים תאחיזה של חלקיקי העפר או הרטבה, כך שתמנע יצירה ופליטת חלקיקים בעת תנועת ציוד במשטחים אלו. מומלץ כי לעת היתר בנייה תוגש חו"ד לנושא מטרדי אבק בעת העבודות לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>
6.15	פסולת בניין
	<p>1. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.</p> <p>2. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p>

חלוקה ו/ או רישום	6.16
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.</p> <p>5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הבאים:</p> <p>תא שטח 101: המסומן בנספח הבינוי במסגרת כתומה, המצוי בקומה 4- של הבניין והיקפו כ 250 מ"ר אשר בו מותר שימוש לבית כנסת בלבד.</p> <p>תא שטח 102: המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 440 מ"ר שטח בנוי ו 305 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש למעון יום בלבד.</p> <p>תא שטח 103: המסומן בנספח הבינוי במסגרת כתומה, המצוי בקומה 4- של הבניין והיקפו כ 250 מ"ר אשר בו מותר שימוש לבית כנסת בלבד</p> <p>המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 250 מ"ר שטח בנוי ו 350 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>תא שטח 104: המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 125 מ"ר שטח בנוי ו 175 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>תא שטח 105: המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 250 מ"ר שטח בנוי ו 350 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>כל זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p>
הפקעות לצרכי ציבור	6.17
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ובכלל זה שטחים ציבוריים הנכללים במבני מגורים, תהא הוועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים אלו ללא תמורה, ולרשםם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין.</p>
הנחיות מיוחדות	6.18
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
סטיה ניכרת	6.19
	<p>הסעיפים הבאים הינם סעיפים מחייבים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות. 2. קווי בניין. 3. חזית מסחרית. 4. איסור ניווד שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ליעוד מגורים. <p>כל סטייה מאחד מסעיפים אלה תחשב לסטייה ניכרת.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	יותר לבצע את הפרוייקט בשני שלבים : שלב א : תאי שטח 101,102,201,302. שלב ב : תאי שטח 103,104,105,301	
1	היתר בניה ראשון בתחום התכנית	הגשת תכנית פיתוח של המעברים המונגשים לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2	היתר אכלוס למגורים	השלמת ביצוע מעברים המונגשים הצמודים למגורים בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה, אלא אם הוצע היתר בניה ראשון בתחום התכנית. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25