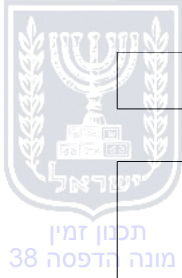


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0829440

פינוי בינוי רחוב אולסוונגר 115-111



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 :

07/03/2022

להפקיד את התכנית

04/07/2023

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 "פינוי בינוי רחוב אולסונגר 115-111" הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי בשכונת קריית היובל.

תכנית "אולסונגר" תואמת למדיניות התכנונית של תכנית אב יובלים-גנים אשר סימנה את מתחם התכנית כפרוייקט להתחדשות עירונית (בצבע אדום).

התכנית ממוקמת במורדות המערביים של רח' אולסונגר. שטח התכנית הוא כ-44.98 דונם.

התכנית מנצלת את משאב הקרקע העירונית בצורה מיטבית על ידי פינוי 5 מבנים קיימים בני 8 קומות ובניית 12 מבנים חדשים למגורים ולשימושים ציבוריים. בשטח קיימות 320 יח"ד, למספר זה יתווספו עוד 880 יח"ד כך שמספר יח"ד בפרוייקט יהיה סה"כ 1200 יח"ד.

התכנית מציעה בינוי גבוה בצד הצפון-מזרחי של התכנית, בדופן רחוב אולסונגר, ובינוי נמוך יותר בצד הדרום-מערבי של התכנית. התכנית מציעה שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, חלקם מחוברים לרצועה ירוקה בהמשך לרצועה הציבורית המגיעה עד לרח' הנטקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פינוי בינוי רחוב אולסוונגר 115-111

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0829440

44.980 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
	קואורדינאטה X	216284
	קואורדינאטה Y	630518

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אולשוונגר	115	
ירושלים	אולשוונגר	111	
ירושלים	אולשוונגר	113	
ירושלים	אולשוונגר	114	
ירושלים	אולשוונגר	112	

קרית היובל

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30399	מוסדר	חלק		2
30407	מוסדר	חלק	3-7, 92, 107, 130-132	133

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
02/12/1965		610	1240	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 903/א	החלפה	903 / א
03/08/1972		2222	1843	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 1754	החלפה	1754
16/11/1972		498	1877	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 1624	החלפה	1624
10/11/1977		111	2383	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 1624/ג	החלפה	1624 / ג
04/11/1982		184	2863	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2941	החלפה	2941
10/03/1983		1276	2901	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2923	החלפה	2923
23/05/1985			3202	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2610 למעט תא שטח 1000 בו ימשיכו לחול הוראות תכנית 2610	החלפה	2610
25/08/1987		2308	3475	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2715 למעט תא שטח 1001 בו ימשיכו לחול הוראות תכנית 2715	החלפה	2715
20/02/2000		2661	4856	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 5855	החלפה	5855
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרלוס פרוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרלוס פרוס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 1 בינוי - גיליון 1 מתוך 2 - תכניות	17: 28 21/05/2023	קרלוס פרוס	21/05/2023		1: 750	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 1 בינוי - גיליון 2 מתוך 2 - חתכים וחזיתות	17: 40 13/11/2022	קרלוס פרוס	10/11/2022		1: 750	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 2 קביעת מגרשים תלת מימדיים	12: 01 19/02/2023	קרלוס פרוס	25/12/2022		1: 750	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח תנועה	09: 05 09/03/2023	אלדד לבל	08/02/2023		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים לאורך	09: 11 09/03/2023	אלדד לבל	14/08/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח חניות - גיליון 1 מתוך 3	10: 15 09/03/2023	אלדד לבל	14/11/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח חניות - גיליון 2 מתוך 3	10: 49 09/03/2023	אלדד לבל	14/11/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח חניות גיליון 2A מתוך 3	10: 49 09/03/2023	אלדד לבל	14/11/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח חניות - גיליון 3 מתוך 3	10: 21 09/03/2023	אלדד לבל	14/11/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	13: 51 03/10/2022	יגאל רזניקוב	06/07/2022		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז - תכנית	13: 43 03/10/2022	יגאל רזניקוב	25/09/2022		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - חוברת	13: 47 03/10/2022	יגאל רזניקוב	25/10/2022			מנחה	ניקוז
לא	נספח סקר עצים	17: 08 27/12/2022	אדיר אלוס	15/12/2022			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סימון עצים לכריתה, העתקה ושימור ע"ג מדידה	16: 49 27/12/2022	אדיר אלוס	15/12/2022			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר טבע עירוני	10: 23 15/08/2022	רון לשם	14/08/2022		1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח חוות דעת סביבתית	16: 40 27/12/2022	רון לשם	25/12/2022		1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח הקצאה ואיזון	19: 43 29/05/2023	יוני צ'רניאבסקי	23/05/2023			מחייב	טבלאות איזון והקצאה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח חברתי	17: 11 14/09/2021	מירב אברמוביץ'	29/07/2021			רקע	נספח חברתי
לא	מצב מאושר	12: 54 03/10/2022	ראובן אלסטר	09/07/2022		1: 750	רקע	קומפילציה

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 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (1)	502	ועדה מקומית	ירושלים		1	02-6297777		
	פרטי	אריה אלטר		פיתוח א. א (1999) ייזום תבונה חדשנות בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5004646		a5004646@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: (1) כתובת: כיכר ספרא 1, כתובת: כתובת: כיכר ספרא 1.

**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	קרלוס פרוס		קרלוס פרוס	ירושלים	שלמה המלך	7	02-6259441		CPArchs@g mail.com
	יועץ	מירב אברמוביץ'		מירב אברמוביץ' - ייעוץ ותכנון חברתי	ירושלים	(1)	10	02-6787332		meravabra@g mail.com
		אדיר אלוס	1	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)	102	03-9032190		office@adir- nof.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ	זאב ברקאי		ברקאי זאב	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087		zevbar@012.net.il
	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה(2012)ב עמ	ירושלים	יד חרוצים	4	03-7549954		amavta@amav.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה ונוף	ירושלים	הנטקה (3)	34	02-6427729		shl@shl.co.il
	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	(4)	11			yonicherniavsky.co.il
יועץ סניטרי וניקוז	יועץ	יגאל רזניקוב		אחים רזניקוב בע"מ	ירושלים	אליאב יעקב (5)	5	02-6523518	02-6523558	office@reznikov-b.co.il

(1) כתובת: משה אהרון טוב 10, ירושלים.

(2) כתובת: נורית 102, חגור.

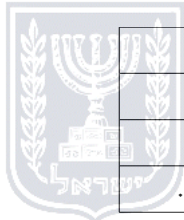
(3) כתובת: רחוב הנטקה 34, ירושלים.

(4) כתובת: קהילת סלוניקי 11, תל אביב.

(5) כתובת: רחוב יעקוב אליאב 5.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מורה הדפסה 38

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	קו בניין מעל מפלס פיתוח סופי
קו בניין תת קרקעי	קו בניין עבור בינוי הנמצא מתחת למפלס פיתוח סופי
רחוב מרכזי	התייחסות לרחוב העובר במרכז התכנית בתוואי דרך מס' 1, כמופיע בתשריט.

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**

קביעת הוראות לפינוי מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים למגורים, למוסדות ציבור, לפיתוח שטחים פתוחים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

01. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים, שטח מסחרי, שטח לבנייני ציבור, שטח למוסד, שצ"פ, דרך קיימת או מאושרת, דרך כפרית, שביל ושטח לתחנת טרנספורמציה - לאזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מוצעת, דרך משולבת ושביל.

02. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.

03. קביעת מספר יחידות דיור מירבי.

04. קביעת גובה בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת.

05. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית וקביעת שטחי בינוי מירביים עבורם.

06. קביעת קווי בניין.

07. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

08. קביעת זיקת הנאה מעל ומתחת למפלס הקרקע.

09. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות / קירות.

10. קביעת הוראות בגין עצים לשמירה, להעתקה ולעקירה.

11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.

12. קביעת שלבי ביצוע.

13. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

14. קביעת הוראות סביבתיות.

15. קביעת הנחיות מיוחדות לפיתוח השטחים הפתוחים.

16. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

17. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי



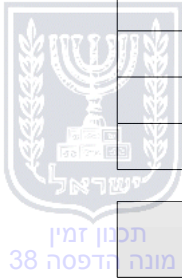
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	107 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	206 - 200
שטח ציבורי פתוח	314 - 300
דרך מאושרת	900
דרך מוצעת	505 - 500
דרך משולבת	800
שביל	712 - 700
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001, 1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	101, 100
גבול מתחם	דרך מאושרת	900
גבול מתחם	דרך מוצעת	505 - 500
גבול מתחם	דרך משולבת	800
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001, 1000
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	206 - 200
גבול מתחם	מגורים ד'	107 - 100
גבול מתחם	שביל	712 - 700
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	314 - 300
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	503, 500
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	203, 200
הנחיות מיוחדות	שביל	711, 706
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	313, 312, 310, 309
זיקת הנאה	דרך מאושרת	900
זיקת הנאה	דרך מוצעת	505, 503, 500
זיקת הנאה	מגורים ד'	107, 105 - 103, 100
זיקת הנאה	שביל	707, 706
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	314 - 311, 309 - 306, 301, 300
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	103, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	314, 313, 306
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	103 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	708, 704, 701
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	305 - 302
חזית מסחרית	מגורים ד'	107 - 100
להריסה	דרך מאושרת	900
להריסה	דרך מוצעת	503
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים די'	106, 103 - 100
להריסה	שביל	708, 707, 704, 701, 700
להריסה	שטח ציבורי פתוח	312, 310, 306, 305, 303
מבנים ומוסדות ציבור תלת מימד	דרך מוצעת	502
מגורים תלת מימד	שביל	708 - 706, 704, 701
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	312, 311, 308, 305 - 302



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.15	67	אזור מגורים
22.11	10,078	אזור מגורים 2
9.84	4,485	אזור מגורים 6
10.99	5,010	אזור מגורים 7
0.81	371	אזור מגורים מיוחד
5.12	2,332	דרך כפרית
7.13	3,250	דרך קיימת או מאושרת
1.52	693	שביל להורכי רגל
22.42	10,217	שטח לבנייני ציבור
0.06	26	שטח למוסד
0.06	28	שטח לתחנת טרנספורמציה
0.19	88	שטח מסחרי
4.58	2,085	שטח פרטי פתוח
15.02	6,847	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>45,577</b>	<b>סה"כ</b>



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.99	1,794.73	דרך מאושרת
19.99	8,994.52	דרך מוצעת
0.29	130.53	דרך משולבת
0.31	139.98	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
22.36	10,060.32	מבנים ומוסדות ציבור
33.25	14,955.07	מגורים די'
4.10	1,842.31	שביל
15.71	7,066.63	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>44,984.1</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים.  2. חניה ושטחי שירות.  3. שטחים ציבוריים בנויים בבניינים A ו-B בשטח כולל של 441 מ"ר עבור 3 כיתות מעונות יום וחצרות בשטח כולל של כ-265 מ"ר ובבניינים C ו-D בשטח כולל שלא יפחת מ-441 מ"ר עבור 3 כיתות מעונות יום וחצרות בשטח כולל של כ-295 מ"ר.  4. בחזיתות המסומנות בתשריט כחזית מסחרית יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, קומה מפולשת או לובי כניסה לבניין בקומת כניסה הקובעת בבניינים A-L.  5. בתי כנסת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כללי: בינוי בשטחים ביעוד זה מסומנים בתשריט ובנספח הבנוי באותיות A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L ומתחלק לשני חלקים חלק צפוני (בניינים A-H) וחלק דרומי (בניינים I-L).  1. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין המרביים, מספר קומות וגובה המבנים המרבי למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.  2. מספר הקומות המירבי וגובה המבנים יהיו בהתאם למצוין בטבלה בסעיף 5 להלן.  3. תותר גמישות בהיקף של עד 2 מטר בכל אחד מהמבנים מ-A עד L מגובה המצוין בנספח הבינוי.  4. מפלסי הכניסה הקובעת למבואות כל אחד מהמבנים יהיו קרובים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה. בקביעת מפלס הכניסה הקובעת תתאפשר הגמישות המותרת בחוק.  5. כניסות ראשיות אל בניינים A,B,C,D,E,F,H תהיינה מכיוון רחוב אולסוונגר.  כניסות ראשיות אל בניינים I,J,K,L תהיינה מתוואי דרך מס' 1 כפי שמופיע בנספח הבינוי ובנספח התנועה.  תתאפשר כניסה נוספת לכל בניין במפלס התחתון כפי שמופיע בנספח הבינוי.  6. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות של אותו מבנה.  7. לא תותר הצבת חדרי טרנספורמציה בחזית הפונה אל הרחוב. הוראה זו תקפה במצב בו חדר טרנספורמציה ממוקם מעל הקרקע.  8. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בחזיתות הפונות כלפי הרחוב.  9. בבניין A ו/או במרווח בין בניינים A ו-B ייבנה אשכול הכולל 3 כיתות מעון יום בהיקף של סה"כ 441 מ"ר עבור כל אשכול. מיקום מוצע למעון יום מופיע בנספח הבינוי.  10. ובבניין C ו/או במרווחים בין בניינים C ו-D ייבנה אשכול הכולל 3 כיתות מעון יום בהיקף של סה"כ 441 מ"ר עבור כל אשכול. מיקום מוצע למעון יום מופיע בנספח הבינוי. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיוון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.4 להלן.  11. מעל קומת חניון בתחומים המיועדים לנטיעת עצים, עומק מילוי אדמה לא יפחת מ-1.5 מטר. תותר בניית גומות נקודתיות עבור שתילת עצים בהתאם לתכנית פיתוח בתיאום ואישור מחלקת שפי"ע של עיריית ירושלים.  12. בכל אחד מתאי השטח בתכנית זו המיועדים למגורים לפחות 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 80 מטר (כולל ממ"ד).</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>13. לא יותרו דירות מגורים ואו הצמדת שטחים במפלס הקרקע בחזיתות המופנות כלפי הרחוב.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      הוראות ביחס למרפסות:                      1. תיאסר סגירת השטחים העיקריים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא.                      2. שטחי הבניה למרפסות בנוסף לשטח העיקרי, המופיעים בטבלה 5, הם שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בלבד.                      3. בכל הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת וב-9 קומות מעל מפלס כניסה הקובעת, תותר בנית מרפסות לא מקורות. במידה ויידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות, שטחים אלה, יבואו בנוסף לשטחים עבור מרפסות מקורות ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.                      4. תותר מרפסת לא מקורה אחת בלבד לכל יח"ד.                      5. יינתן פתרון עיצובי למרפסות.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b>                      זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך רחוב אולסוונגר:                      1. זיקת הנאה תהיה במפלס הפיתוח הסופי העליון, שיותאם למפלס המדרכה הסמוכה.                      2. שטח זיקת הנאה יפותח כחלק רציף מן המדרכה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.                      3. רוחב זיקת הנאה תהיה 2.5 מטר וב"משולשים" הנוצרים בין קווי הבניין כפי שמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b>                      במגרש 103:                      1. תותר חניה בשטח קומות חניון המגורים עבור מבני ציבור במגרשים סמוכים. מיקום ומידות זיקת הנאה ייקבעו סופית בעת מתן היתר בניה.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b>                      1. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מירביים.                      2. סימון מידות קווי בניין בתשריט מתייחס לקווי בניין עיליים בלבד. קווי בניין תת קרקעים חופפים את קווי הגבולות של תאי שטח (קו בניין 0) וגבול תחום הנחיות מיוחדות בתאי שטח 103 ו-203.                      3. קוי בניין עיליים הם עבור קומות ממוקמות מעל מפלסי פיתוח סופיים.                      4. קוי בניין תחתיים הם עבור קומות מתחת למפלסי פיתוח סופיים.</p>





4.1	מגורים ד'
	<p>5. המרחק בין חזיתות הבניינים A,B,C,D,E,F,G,I,J,K,L ובין פינות הבניין הקרובות ביותר של בניינים אלה, מעל מפלס כניסה הקובעת, לא יקטן מ-12 מטרים. המרחק בין חזיתות בניינים H ו-G מעל מפלס כניסה הקובעת, לא יקטן מ-10 מטרים.</p> <p>6. למרות האמור בסעיף 5 לעיל: א. יותר חיבור בין זוג בניינים סמוכים כלדקמן: בבניינים A ו-B, C ו-D, E ו-F בארבע קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (קומת קרקע + 3 קומות). בבניינים H ו-G בקומה אחת מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>בבניינים I ו-J, בתאי שטח 104 ו-105, יותר בינוי עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת כאשר בינוי זה בשני תאי השטח יהיה המשכי בקו הגבול בין התאים, בגובה זהה ויהווה חיבור בין הבניינים מבחינה נפחית ועיצובית.</p> <p>ב. תותר חריגה מקווי בניין בין בניינים בשיעור של עד 2 מטר עבור בניית מרפסות בתנאי שמרחק בין מרפסת אחת לבין מרפסת או קיר של בניין שכן, הקרוב מבניהם, לא יפחת מ-10 מטרים, למעט המרחק בין מרפסת אחת לבין מרפסת או קיר של בניין שכן בבניינים G ו-H, אשר לא יקטן מ-8 מטרים.</p> <p>7. קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו בתחום קווי הבניין ובכפוף למגבלות המרחקים המזעריים בין הבניינים הקבועים בסעיפים 5 ו-6 לעיל.</p> <p>8. חזית דרומית של בניין E וקומות במרווח בין בניינים E ו-F, במידה ויבנו כמתואר בסעיף 6 לעיל, יהיו בנסיגה של לפחות 5 מטרים ביחס לקו בניין עילי דרומי המסומן בנספח הבינוי.</p>
ו	<p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. בתחום המסומן כחזית מסחרית יותר שימוש בשטחים למטרת מסחר, תעסוקה ו/או קומה מפולשת.</p> <p>2. בחזיתות המופנות כלפי הרחוב יהיה מחייב שילוב שטחי מסחר ו/או שימושי תעסוקה בלפחות 50% מהחזית, תוך מתן עדיפות לשילוב מסחר/תעסוקה בחזיתות פינתיות. ביתר השטחים יותרו לובאים לבניינים ו/או קומה מפולשת.</p> <p>3. בחזיתות המופנות כלפי הרחוב לא יותרו דירות מגורים ו/או הצמדת שטחים במפלס הקרקע, למעט מגרשים 100,107 בכניסות תחתונות.</p> <p>4. זכויות בניה בכל אחד מתאי שטח עבור שטחי מסחר יהיו בהתאם למופיע בטבלת זכויות בניה מס' 5.</p> <p>5. מיקום והיקף שטחים עבור שימוש מסחרי, למעט שטחי מסחר המצויינים בנספח הבינוי, ייקבעו בעת הגשת בקשת להיתר הבניה.</p> <p>6. שטח המסחר לכל חנות יוגבל ל-150 מ"ר שטחים עיקריים.</p> <p>7. שטחי המסחר יוגבלו לקומת הקרקע בלבד.</p> <p>8. אורך חזית רציפה של כל חנות בחזית המסחרית יוגבל ל-8 מטר.</p> <p>9. תיאסר חזית מסחרית אטומה.</p> <p>10. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים.</p> <p>11. לא תותר הקמה ושימוש עסקים משמיעי מוזיקה רועשת, כגון מועדונים וכד' האמורים לעבוד</p>



## 4.1

## מגורים ד'

- בשעות הערב המאוחרות ובלילה.
12. בעסקים מסוג בתי קפה תותר השמעת מוסיקת רקע שקטה בלבד. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכותלי העסק.
  14. פעולות פריקה/טעינה של ספקים לא תבוצענה בשעות הלילה החל מ-22:00 ועד ל-07:00 בבוקר למחרת, וביצוען יהיה במקומות המיועדים לכך בלבד.
  15. חל איסור מוחלט על התקנה ושימוש במערכות כריזה, רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכותלי בתי עסק.
  16. שימושי המסחר יהיו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.
  17. מערכות המיזוג והאורור של המסחר יהיו בקומת החניון ו/או תת הקרקע. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים על גבי החזיתות.
  18. עסקי מזון יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת מטרדי ריח כדוגמת אמצעי לספיחת ריח או ע"י ניתוב גזי הפליטה אל מעל לגובה הקומה העליונה, הכל בהתאם להנחיות של המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.
  19. לא יותרו שימושים שאינם תואמים בקרבה לבנייני מגורים.



ז

## גגות

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.
2. גובה מעקה בנוי לא יעלה על גובה של 3.5 מטר ולא יפחת מהגובה המזערי הנדרש בחוק.
3. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה. מעל המפלס הסופי של הגג יותר בניית מבנה עבור מערכות תכניות הכולל עד שתי קומות שגובהו המירבי לא יעלה על 6 מ'.
4. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים דוגמת מתכת, זכוכית, עץ או שילוב ביניהם. גובה המסתור לא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הסופי של הגג.



ח

## עיצוב אדריכלי

1. כל הקירות החיצוניים של המבנה וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית בחזיתות המבנים.
3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה או בהתאם למוגדר בנספח הפיתוח שיוגש לעת הגשת בקשה להיתר הבניה.
4. אבן הקופינג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ 6 ס"מ.
5. בכל פינות המבנים יש להשתמש באבני פינה מלאות או מנוסרות בצורת L.
6. לא יותר שימוש במעקות עשויים מזכוכית.
7. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.

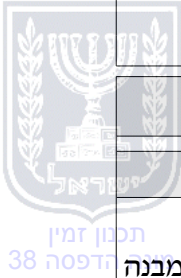
## פתחי מרחב מוגן

1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.
2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.





4.1	מגורים ד'
ט	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת הוצאת ההיתר.</li> <li>כל החניות יהיו תת קרקעיות, למעט חניות ציבוריות וחניות אורחים.</li> <li>תותר הוספת שטחי חניה מעבר למופיע בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או בבקשת הקלה לצורך זה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפי החניה לא יעלה על הדרוש על פי התקן לעת הוצאת ההיתר.</li> <li>ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.</li> <li>בתחום מגרשי המגורים תוסדר חניית אורחים עבור אורחי כלל יח"ד בשיעור של כ-10% ממספר יח"ד. חניות אלו לא יוצמדו ליח"ד כלשהי.</li> <li>לכל תאי החניה תותקן תשתית למתקן הטענת כלי רכב חשמליים.</li> </ol>
י	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתא שטח 103 בגבול התחום המסומן בתשרית כשטח עם הנחיות מיוחדות, תבוצע כיכר תנועה בהתאם לנספח הבינוי ונספח התנועה כפתרון זמני עד לביצוע פתרונות תנועתיים המאפשרים חיבור קצה הדרומי של דרך מס' 2 לפי נספח התנועה, אל רשת דרכים עירוניות.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מוסדות ציבור לסוגיהם: בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, מנהל, דת כגון בתי כנסת, רווחה, מוסדות סעד, חינוך כגון מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי מבנה הציבור כחלק בלתי נפרד מהמבנה שלא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי, חניון תת קרקעי ושטחי שירות.</p> <p>במסגרת התכנית ייבנו שטחים ציבורים כלדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>11 כיתות גני ילדים בשטח 130 מ"ר וחצר בשטח 175 מ"ר כל אחד. לעניין זה ניתן למקם חצר על גג ו/או חצר מקורה.</li> <li>שלושה בתי כנסת בגודל 300 מ"ר כל אחד.</li> <li>שטח עבור צרכי רווחה וקהילה בגודל 200 מ"ר.</li> <li>שטח עבור צרכי חברה בגודל 300 מ"ר.</li> <li>בית ספר יסודי.</li> <li>בית ספר תיכון.</li> </ol>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין המרביים.</li> <li>נספח הבינוי אינו מחייב לעניין מיקום השימושים לצרכי ציבור, אשר ייקבע לעת מתן היתר בניה.</li> <li>מספר הקומות הסופי בכל אחד מהבניינים ייקבע לעת מתן היתר בניה ולא יעלה על מספר הקומות המצויין בטבלת זכויות הבניה מס' 5 להוראות תכנית זו.</li> <li>לכל מבנה תותרנה יותר מכניסה אחת.</li> <li>גובה גדרות בנויים בחזית לרחוב הסמוך לא יעלה על 120 ס"מ מפני מפלס המדרכה הגובלת בכל נקודה.</li> </ol>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>6. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 3 מטר. במידה ויהיה צורך בבניית קיר פיתוח בגובה העולה על 3 מטרים, הקיר ייבנה בדירוג כך שרוחב הנסיגה לא יקטן מ-0.5 מ'. 7. במידה וייבנו חניונים תת קרקעים, מעל תקרות חניון, יובטח מילוי קרקע בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטר לצורך שתילת עצים.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים. 2. גובה מעקה בנוי לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק. 3. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה. 4. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים דוגמת מתכת, זכוכית, עץ או שילוב ביניהם. גובה המסתור לא יעלה על 2 מ' מעל מפלס הגג. 5. מסתור הציוד הטכני לעיל יוגבל רק באותם אזורים בגג בהם מוצג הציוד הטכני. 6. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון וריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם. 7. פתרון המעליות יהיה כזה שאינו מצריך בניית חדר מכונות על גג המבנה. 8. מבנה פיר המעלית לא יעלה מעל גובה המעקה הבנוי. במידה וגג המבנה יישמש כגינה, מעלית תגיעה אל מפלס הגג. 9. ההתייחסות לגג המבנה תהיה כאל שטח ייצוגי. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור גג המבנה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו אשר תכלול בין השאר : א. סידור כל האביזרים הטכניים אשר יוצבו על הגגות ומכלל זאת דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו'. ב. ציון גמר הגג בכל המשטחים. ג. ציון אמצעי וגופי תאורה במידה ומבוקשים. 8. גג מבנה/ים בתא שטח 200 תפותח כגג ירוק בעמצאות שטחי גינון.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. הספקת מקומות חניה הנדרשים על פי התקן ייבוצעו לאורך רחובות הסמוכים למבנה ציבור ו/או בחניון תת-קרקעי.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנה וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית בחזיתות המבנים. 3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה או בהתאם לנספח פיתוח שיוגש בבקשה להיתר הבניה, ובעובי שלא יפחת מ 3 ס"מ יותר סוג סיתות שונה. 4. אבן הקופינג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ 6 ס"מ. 5. בכל פינות המבנים יש להשתמש באבני פינה מלאות או מנוסרות בצורת L</p>






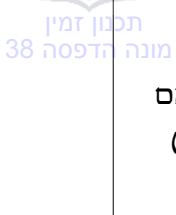
<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p>6. לא יותר שימוש במעקות עשויים מזכוכית. 7. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p align="right">פתחי מרחב מוגן</p> <p>1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה. 2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ה</p> <p>בתא שטח 203 בגבול התחום המסומן בתשרית כשטח עם הנחיות מיוחדות, תבוצע כיכר תנועה, בהתאם לנספח הבינוי ונספח התנועה כפתרון זמני עד לביצוע פתרונות תנועתיים המאפשרים חיבור קצה הדרומי של דרך מס' 2 לפי נספח התנועה, אל רשת דרכים עירוניות.</p>	
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p align="center">4.3.1</p> <p>שימושים במגרש הראשי:</p> <p>1. שטחים מגוננים וטבעיים הכוללים: נטיעות, קירות תומכים, מיסלעות, קירות תוחמים, עיצוב ערוצי ניקוז כולל סכרונים לניצול והשהיית נגר עילי בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ. 2. גינה קהילתית, מתקני משחק, שעשועים, כושר וספורט, פינות מנוחה. 3. שבילי הליכה, רחבות, מדרגות, רמפות, שבילים עיליים / גשרונים: מאחזי יד, גדרות ומעקות בטיחות. 4. מתקני תשתית ובכלל זאת חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים ותשתיות ניקוז וביוב. 5. ריהוט חוץ כולל: ספלים, אשפתונים, מצללות, שילוט מידע והכוונה, מתקני שתיה. תאי שטח 302, 303, 304, 305, 308, 311, ו-312 כוללים בהתאמה מגרשים תלת ממדיים מספר 302א, 303א, 304א, 305א, 308א, 311א ו-312א, בהתאם לסימון בתשרית התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרשים התלת ממדיים: 6. חניה ושטחי שירות עבור מגורים ואו מסחר ואו תעסוקה ו/או מבני ציבור.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p align="center">א</p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטח ציבורי פתוח בתא שטח 310 יפותח כשטח אקסטנסיבי. 2. פיתוח שטח יכולל בניין מערך מדרגות ושבילים המאפשר תנועה של הולכי רגל לכיוון ירידה הוודי. 3. בפיתוח השטח יושם דגש על ערכי טבע ונוף הכוללים צמחיה מבתי גידול הטבעיים של הסביבה, התפתחות ותנועה של בעלי חיים ממינים המקומיים.</p>	
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p align="center">ב</p> <p>סימון מהתשריט: <b>מגורים תלת מימד</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח המפורטים בשימושים לעיל, בהתאם למסומן בתשרית התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין שימוש עיקרי (במגרש הראשי)</p>	

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>ובין שימוש משני (במגרש התלת ממדי).</p> <p>2. המגרשים התלת ממדים יהיו בשימוש מגורים וישמשו לטובת חניון תת קרקעי ושטחי שירות של תאי שטח הסמוכים בייעוד מגורים וירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>3. שטחים אלה ייבנו כהמשך של חניונים תת קרקעים בתאי שטח הסמוכים בייעוד מגורים.</p> <p>4. גבולות סופיים של מתחם בשימוש מגורים ייקבעו בעת הגשת היתר בניה. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p> <p>5. בתאי שטח עיליים - במקרה זה בייעוד "שטחים ציבוריים פתוחים", עומק מילוי קרקע עבור שתילת עצים לא יפחת מ-1.5 מטר.</p>
ג	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקות הנאה למעבר רכב :</p> <p>1. זיקת הנאה בתא שטח 306 תשמש למעבר רכב עד לפתח כניסה לחניון תת קרקעי בתא שטח 100,101 ו-708.</p> <p>2. זיקת הנאה חלק המערבי של תא שטח 303 תשמש גישה ברכב אל חניון תת קרקעי בתאי שטח 103,704,701.</p> <p>3. מיקום ומידות זיקת הנאה בתאי שטח המפורטים בסעיפים 1 ו-2 לעיל, ייקבעו סופית בעת מתן היתר בניה. רוחב זיקת הנאה יותאם לרוחב מעבר לרכב המינימלי הנדרש בהתאם לתכנית מפורטת בשלב הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>זיקות הנאה למעבר רגלי :</p> <p>4. שתי רצועות של זיקות הנאה בתא שטח 303 ישמשו לגישה רגלית אל כניסות תחתונות בבניינים H ו-G.</p> <p>5. זיקת הנאה בתא שטח 309 ו-307 תשמש לגישה רגלית אל כניסות תחתונות בבניינים K,J,I ו-L.</p> <p>6. עבור זיקות הנאה בתאי שטח המפורטים בסעיפים 4 ו-5 לעיל, רוחב רצועות לא יפחת מ-3 מטרים ומיקום סופי ייקבע בעת מתן היתר בניה. פיתוח רצועות יכלול שביל מרוצף ושטחים מגוננים.</p> <p>זיקות הנאה להרחבת מדרכה :</p> <p>7. בתאי שטח 107 ו-312, 707, 311, 105, 104, 307, 301, 306, 100, 300, 706 תותר זיקת הנאה לצורך הרחבת מדרכה בהתאם למסומן בתשריט.</p>
ד	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתא שטח 309 בגבול התחום המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות, יבוצע פתרון תנועתי לצורך ביצוע פניית פרסת של כלי רכב לרבות משאיות ואוטובוסים, בהתאם לנספח הבינוי ונספח התנועה. פתרון זה יהיה זמני עד לביצוע פתרונות תנועתיים המאפשרים חיבור קצה</p>



<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>הדרומי של דרך מס' 2 לפי נספח התנועה, אל רשת דרכים עירוניות.</p>	
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה (1965) למעט מסילת ברזל.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>שימושים במגרש הראשי:</p> <p>1. דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה (1965) למעט מסילת ברזל.</p> <p>תא שטח 502 כולל מגרש תלת ממדי מספר 502א, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי:</p> <p>2. מוסד חינוך, ספורט, מבנה דת, מעבר תת קרקעי.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p align="center"><b>סימון מהתשריט: מבנים ומוסדות ציבור תלת מימד</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 502 ו-502א, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד, המבחינים בין שימוש עיקרי (במגרש הראשי) ובין שימוש משני (במגרש התלת ממדי).</p> <p>2. בשטחים במגרש התלת ממדי המקשרים בין תאי שטח 202 ו-203 (המיועדים למבנים ומוסדות ציבור) תתאפשר בניה של מעבר תת קרקעי ו/או הקמת מבנים בשימושים ציבוריים המותרים בחלקה.</p> <p>3. גבולות סופיים של מתחם תלת ממדי ייקבעו בעת הגשת היתר בניה. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>	<p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>דרך משולבת</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>הוראות לתא שטח 800:</p> <p>1. ישמש לגישה לרכב למובלעת.</p>	



	<b>דרך משולבת</b>	<b>4.6</b>
	2. פינת ישיבה. 3. שטחים מגוננים.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א 1. דרך גישה לתוכן ברוחב מינימלי המאפשר גישה ברכב למובלעת בתחום התכנית. 2. מיסעה תבוצע באבן משולבת. 3. מפלס מדרכות בצדי הדרך יהיה גבוה ממפלס המסעה לא יותר מ-2 ס"מ. 4. שאר שטח תא 800 יפותח באמצעות גינון. יותר פיתוח פינת ישיבה.	
	<b>שביל</b>	<b>4.7</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	שימושים במגרש הראשי: 1. מעבר הולכי רגל כולל. 2. שטחים מגוננים, פינות ישיבה.  תא שטח 701 כולל מגרש תלת ממדי מספר 701א, תא שטח 704 כולל מגרש תלת ממדי מספר 704א, תא שטח 706 כולל מגרש תלת ממדי מספר 707א, תא שטח 708 כולל מגרש תלת ממדי מספר 708א, בהתאם לסימון בתשריט ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי: 3. חניה ושטחי שירות עבור מגורים ואו מסחר ו/או תעסוקה ו/או מבני ציבור.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א 1. פיתוח שבלים יכלול שטחים מגוננים, שטחי ריצוף, נטיעת עצים בוגרים, ריהוט רחוב, תאורה ושילוט. 2. לצורך הנגשה של בעברים בין מפלסי רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים של הפרויקט תותר התקנה עמצאים מכניים כגון מעליות או דרגנועים בתיאום ואישור של צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים. לפחות אחד משבילים בתאי שטח 704 ו-701 ואחד משבילים בתאי שטח 706 ו-707 תונגש על ידי שימוש בעמצאים מכניים. העדפה תנתן להנגשה של תאי שטח 702 ו-707. 3. בתא שטח 700 באזור הרחבה של השביל תנטע עץ בוגר אחד לפחות. 4. שבילים בתאי שטח 702, 705, 700 יהיו מונגשים לכל אורכם, לרבות אמצעי הנגשה מכניים. 5. בתא שטח 708 לא ישמש כמעבר בין מפלס רחוב אולוונר לבין מפלס רחוב מרכזי במידה וכניסה לרכבים ממפלס רחוב מרכזי לא תאפשר זאת.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ב סימון מהתשריט: <b>מגורים תלת מימד</b> 1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח המפורטים בשימושים לעיל, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין שימוש עיקרי (במגרש הראשי) ובין שימוש משני (במגרש התלת ממדי). 2. המגרשים התלת ממדים יהיו בשימוש מגורים וישמשו לטובת חניון תת קרקעי ושטחי שירות של תאי שטח הסמוכים ביעוד מגורים וירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים. 3. שטחים אלה ייבנו כהמשך של חניונים תת קרקעים בתאי שטח הסמוכים ביעוד מגורים.	



שביל	4.7
<p>4. גבולות סופיים של מתחם בשימוש מגורים ייקבעו בעת הגשת היתר בניה. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי <math>(Z1, Z2)</math>, הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p> <p>5. בתאי שטח עיליים - במקרה זה בייעוד "שביל", עומק מילוי קרקע עבור שתילת עצים לא יפחת מ-1.5 מטר.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.8
שימושים	4.8.1
הוראות	4.8.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
2510	(3)	(3)	(3)	(3)	22	71	(2) 251	38635	7936	(1) 1192	9484	20023	2800.22	A,B	100	מגורים ומסחר	ד' מגורים		
2330	(3)	(3)	(3)	(3)	20	64.7	(2) 233	39258	10028	(1) 1393	8654	19183	2780.38	C,D	101	מגורים ומסחר	ד' מגורים		
2080	(3)	(3)	(3)	(3)	16	52.1	(2) 208	40572	16949	2012	7021	14590	2644.98	E,F	102	מגורים ומסחר	ד' מגורים		
1810	(3)	(3)	(3)	(3)	14	45.8	(2) 181	33140	11832	3357	5565	12386	1943.43	G,H	103	מגורים ומסחר	ד' מגורים		
1120	(3)	(3)	(3)	(3)	18	58.4	(2) 112	16457	4624	1620	3532	6681	1067.4	I	104	מגורים ומסחר	ד' מגורים		
1050	(3)	(3)	(3)	(3)	16	52.1	(2) 105	18423	6866	1397	2449	7711	1367.89	J	105	מגורים ומסחר	ד' מגורים		
430	(3)	(3)	(3)	(3)	7	23.75	(2) 43	11307	6083	1377	963	2884	1160.38	K	106	מגורים ומסחר	ד' מגורים		
670	(3)	(3)	(3)	(3)	12	39.5	(2) 67	13213	5019	1358	1597	5239	1190.95	L	107	מגורים ומסחר	ד' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	13.5		5416	1221	500	110	(4) 3585	1572.03		200		מבנים ומוסדות ציבור		
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	13.5		1775		662	110	1003	633.9		201		מבנים ומוסדות ציבור		
	(3)	(3)	(3)	(3)	5	19		17621	486	10376	112	6648	3618.89		202		מבנים ומוסדות ציבור		
	(3)	(3)	(3)	(3)	5	19		23221	4501	10390	350	7980	4057.18		203		מבנים ומוסדות ציבור		
										1008.15 (5)			1008.15		502	מגורים	דרך מוצעת		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



מ"ר פתח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
	0	0	0	0				1607.2 (6)				200.9		305	מגורים	שטח ציבורי פתוח		
								959.2 (7)				159.5		704	מגורים	שביל		
								1555.2 (8)				255.6		701	מגורים	שביל		
								961.1 (9)				137.3		304	מגורים	שטח ציבורי פתוח		
								1319.5 (10)				188.5		303	מגורים	שטח ציבורי פתוח		
								870.5 (11)				174.1		708	מגורים	שביל		
								647.2 (12)				161.8		302	מגורים	שטח ציבורי פתוח		
								515.9 (13)				73.7		308	מגורים	שטח ציבורי פתוח		
								508.2 (14)				84.7		311	מגורים	שטח ציבורי פתוח		
								1056.51 (15)				243.8		707	מגורים	שביל		
								3292.1 (16)				470.3		312	מגורים	שטח ציבורי פתוח		
								1038.31 (17)				239.6		706	מגורים	שביל		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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:**

- א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי מרחבים מוגנים ושטחי שירות.
- ב. לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- ג. שטחי המרפסות הם בנוסף לשטח העיקרי וניתנים למרפסות מקורות בלבד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".
- ד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. אם יידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות, הם יבואו בנוסף לשטחים אלה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.
- ה. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה תותר תוספת קומה תת-קרקעית עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה התת-קרקעית תהיה בכפוף לתקן החנייה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומה התת-קרקעית הנוספת כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.
- ו. יותר ניוד שטחים בין תאי שטח 100,101,102,103,104,105,106 ו-107, בהיקף שלא יעלה על 15% מסך השטחים המצויינים מעל מפלס הכניסה הקובעת בתא שטח ממנה מועברים שטחי הבניה.
- ז. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, מעקה בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים בהתאם להוראות תכנית זו.
- ח. תותר תוספת יח"ד בהיקף של עד 10% ממספר יח"ד המצויין בטבלה ובלבד ששך השטחים לא יעלה על המצויין בטבלה.
- י. תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים המצויינים בטבלה ובלבד ששך יח"ד לא יעלה על מספר יח"ד המרבי בהתאם להוראות תכנית זו.
- יא. בכל אחד מתאי השטח בתכנית זו המיועדים למגורים לפחות 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 80 מטר (כולל ממ"ד).
- יב. יותר ניוד שטחים משירות לעיקרי בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד שיוצע לה פתרון מיגון כממ"ק.
- יג. תותר תוספת מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר למחסן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטח זה כולל שטחי בניה עיקריים, שטחי שירות ושטחי ממ"מ בהיקף הכולל של 441 מ"ר עבור השימוש מעונות יום כשב"צ..
- (2) לפחות 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 80 מטר (כולל ממ"ד).
- (3) בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.
- (4) יותר ניוד זכויות לתא שטח 205.
- (5) שורה זו מתייחסת למגרש תלת ממדי מספר 502א.
- (6) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 305א.
- (7) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 704א.
- (8) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 701א.
- (9) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 304א.
- (10) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 303א.
- (11) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 708א.
- (12) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 302א.
- (13) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 308א.
- (14) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 311א.
- (15) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 707א.
- (16) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 312א.
- (17) שורה זו מתייחסת למגרש התלת ממדי מספר 706א.




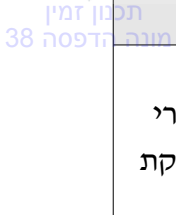


תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



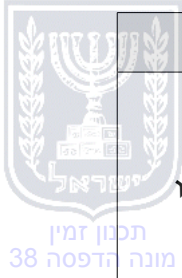
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה קירות תמך לא יעלה על שלושה מטרים, למעט לאורך דרך 2. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעניין זה.                  2. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות. תנאי להיתר הבניה יהא אישור מחלקת נגישות.                  3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו והוועדה המקומית לתכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל הפחות לכל שטח התוכנית.                  4. ייקבע בהוראות התכנית כי מעל קומת חניון באזורים המיועדים לנטיעה יובטח עומק אדמה של 1.5 מטר לפחות. אזורים נקודתיים אלו יקבעו לעת מתן הבקשה להיתר בניה.</p>
	<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, תשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>1. חדר שנאים יוקם כחלק מהבניין בקומות המרתף ולא כמבנה נפרד.                  2. למרות האמור לעיל תותר הקמת חדר שנאים במבנה נפרד גם מתחת לשצ"פים במידה וייבנה כמבנה טמון בקרקע, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.                  3. תנאי להיתר יהיה אישור מהנדס העיר למיקום השנאי ובתיאום עם חברת החשמל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p><b>6.4 איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.                  2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית או מגיש הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לרבות תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר), שתוגש בתוך פרק זמן של שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.                  3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.                  4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח במגרש 100 המסומן בנספח הבינוי במספר 01 בתוך מצולע כתום המצוי בקומה תחתונה של הבניין והיקפו כ- 135 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש למעונות יום בלבד. וכן לשטח במגרש 101 המסומן בנספח הבינוי במספר 02 בתוך מצולע כתום המצוי בקומה תחתונה של הבניין והיקפו כ- 130 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש למעונות יום בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בכל המגרשים הפרטיים יוקמו מתקני איגום והשהיית מי הנגר לרבות בגגות המבנים כך שלפחות 50% מנפח ההשהיה יווסת ע"י מנגנון השהיה בטרם העברת מי הנגר למרחב הציבורי או לצנרת הניקוז הציבורית. תכניות הניקוז בייעודים השונים יועברו לבדיקה ולאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים.                  2. תכנון שטחים ציבורים פתוחים בתחום התכנית, לרבות שטחים מיוערים, יבטית, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p>

ניהול מי נגר	6.5
<p>3. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבורים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבורים פתוחים.</p> <p>4. פיתוח שטחי הגינון והשטחים המרוצפים, השבילים והמדרכות, ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. הוראה כללית בנוגע לסיווג עץ לפי סקר עצים:</p> <p>א. סימון עץ לשימור ו/או לכריתה ו/או להעתקה בנספח עצים בוגרים לתכנית זו אינו מחייב ו/או מאשר את כריתת/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת העץ מחוייבים בבחינה פרטנית עפ"י תכניות ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע בנספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. המבקש ההיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. המבקש ההיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה</p>	

<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.



<b>6.7</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>כל חריגה מהוראות בעניין המצוין מטה תהווה סטיה ניכרת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי בניין כמצויין בתשריט ונספח הבינוי.</li> <li>2. מרחק מזערי בין בניינים, למעט בניה מותרת במרווחים בהתאם לחוק התכנון והבנייה או בתקנות.</li> <li>3. מיקום שטחים ציבוריים מבונים.</li> <li>4. גובה ומספר קומות של מבנים כמצוין בטבלה 5 בכפוף לגמישות מכוח תכנית זו.</li> <li>5. פיתוח זיקת הנאה לאורך רחוב אוסלוונגר כשטח רציף עם מדרכות ומעברים הגובלים. שילוב שטחי מסחר בחזית הפונה לרחוב ולרחבות הציבוריות יהיה מחייב. יותרו בשטחים אלה גם שימושי תעסוקה.</li> </ol>



<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו והוועדה המקומית לתכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל הפחות לכל שטח התכנית.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו 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 התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל לרבות מיקום חשדרי שנאים (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>4. הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לשם הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה, זיהום אוויר ואוורור, ואישור שימושי המסחר בתחום התכנית. 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 יוטעמו בתכניות הבקשה להיתר.</li> <li>5. אישור מחלקת תושי"ה לתכניות הסדרי תנועה לרחוב אולסוונגר לפי העקרונות המוצגים בנספח התנועה. יותר שינוי מעקרונות אלו באישור מהנדס העיר.</li> <li>6. תאום הפתרונות למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.</li> <li>7. הכנת נספח אקוסטי עפ"י מסמך המתודולוגיה לתכנון כבישים (5.2011) אשר יוגש ויאושר ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. המיגון האקוסטי הספציפי הנדרש כהגנה מפני רעש מכבישים, ייקבע בהתאם לתכנון המפורט של הבניינים עפ"י תכנית כבישים ותחזיות תנועה עדכניות. בהתאם לתוצאות הבדיקות שיערכו, יקבע הצורך במיגון אקוסטי דירתי ופרטי המיגון הספציפי הנדרשים. המיגון האקוסטי ייקבע בהתאם לדרישות הוועדה הבינמשרדית לרעש מכבישים.</li> <li>8. הגשת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. הנספח יכלול הוראה כי עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש</li> </ol>





תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p> <p>9. הגשת מסמך אקוסטי להפחתת רעש ממערכות מכניות של בתי העסק ושל החניון ועמידה בדרישות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990 ותקנות למניעת מפגעים תשכ"א 1961, התשנ"ג 1992.</p> <p>10. תיאום עם מחלקת תברואה בדבר שיטת איסוף ומחזור האשפה.</p> <p>11. תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>12. אישור מורשה נגישות מתו"ס הכולל שרות לפרוייקט. יודגש שעל כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות.</p> <p>13. אישור אדריכל העיר לפיתוח המוצע לשטחי זיקות הנאה בתא שטח הנמצא במגרש ובסמוך לו.</p> <p>14. תיאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה לתכנון מבני ציבור והמחלקה למדיניות התכנון.</p> <p>15. תנאים עבור כל אחד מתאי שטח 100 ו-101: א. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים, המסומן בצבע חום בנספח הבינוי בשטח של 441 מ"ר, לצורכי ציבור ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומה התחתונה של הבניין בהתאם למסומן בנספח הבינוי המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה. הצורה של השטח עקרונית בלבד, צורה סופית תקבע לעת מתן היתר הבניה בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר השימוש בשטח שיועבר לידי עיריית ירושלים (כמפורט בסעיף 18 לעיל) שיהא יעוד ציבורי בלבד בהתאם לשימושים הקבועים בתכנית. רישום השטח על שם העירייה יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p> <p>16. תיאום עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים לעניין תכנון המעברים הציבוריים בתאי שטח</p> <p>701,702, 704-707.</p> <p>17. תיאום תכנית נטיעות מול אגף שפ"ע.</p> <p>18. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו למיקום חדרי שנאים ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>19. אישור תכנון מפורט לדרך המוצעת במחלקת תנועה ודרכים של עיריית ירושלים.</p> <p>20. הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור מכוח התכנית.</p> <p>21. בניינים בהם מתוכננת הפרשה ציבורית מבונה יהיה תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ועם המחלקה למדיניות התכנון.</p> <p>22. הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור מכוח התכנית.</p> <p>23. אישור ת</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9
<p>1. השלמות פיתוח מדרכה בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס רחוב אולסוונגר.</p> <p>2. השלמת פיתוח שטחים ציבוריים הפתוחים ושבילים, לרבות התקנה של עמצאים הנגשה מכניים.</p> <p>3. נטעית עצים בוגרים בתחום המגרש ובשטחים הפונים לרחובות או שטחים ציבוריים הפתוחים הגובלים בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>4. ביצוע מעבר מונגש בחלקות 90--91 וחלק מחלקה 89 בגוש 30407 (שאינן כלולות בתחום התכנית) ליצירת קישור רגלי נגיש מרחובות אולסוונגר וברזיל ועד לרחוב הנטקה ותחנת הרק"ל. תנאי למתן היתר אכלוס ראשון:</p>	

<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.9</b>
1. ביצוע הדרך בהתאם לשלבויות הביצוע הקבועות בהוראות התכנית זו.	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.10</b>
<p>1. מעבר למבנים המסמונים בתשריט להריסה, כל האלמנטים הבנויים הקיימים בתחום התכנית לרבות קירות פיתוח, מדרגות, מעקות, סככות וכד', ייהרסו.</p> <p>2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.</p> <p>3. 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>4. לעת הוצאת היתר להריסה בתחום התכנית, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין הצפויה. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p>	

<b>אדריכלות</b>	<b>6.11</b>
עוגנים:	
תותר החדרת עוגנים זמניים ו/או קבועים לכלונסאות לחלקות סמוכות.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הריסה כולל למבנים הקיימים בתא השטח לגביו מבוקש היתר הבניה.	
2	היתר חפירה, דיפון וביסוס ו/או היתר בניה למבנים A,B,C,D ו/או למבנים E,F,G,H ו/או למבנים I,J,K,L או לכל המבנים יחד.	1. תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מס' 104-107, יהיה קבלת היתר בניה במגרשים מס' 100-103.
3	היתר אכלוס למבנים A,B,C,D ו/או למבנים E,F,G,H ו/או למבנים I,J,K,L או לכל המבנים יחד.	1. השלמת פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים ושבילים לרבות התקנת אמצעי הנגשה מכניים הגובלים בתאי השטח עבורם מבוקשת תעודת אכלוס. 2. השלמת פיתוח מדרכות וכבישים ושטחים בזיקות הנאה בשטח התכנית (ניתן יהיה לבצע את הפיתוח בהתאם להתקדמות בניית הפרוייקט). 3. השלמת פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים, מעברים ושבילים לרבות התקנת אמצעי הנגשה מכניים הגובלים בתאי השטח עבורם מבוקשת תעודת אכלוס. 4. השלמת פיתוח מדרכות וכבישים בשטח התכנית (ניתן יהיה לבצע את בפיתוח בהתאם

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>להתקדמות בניית הפרוייקט).</p> <p>5. תנאי לאכלוס המבנים המוצעים בתכנית יהיה ביצוע מעבר מונגש בחלקות 90-91 וחלק מחלקה 89 (שאינן כלולות בתחום התכנית) ליצירת קישור רגלי נגיש מרחובות אולסוונגר וברזיל ועד לרחוב הנטקה ותחנת הרק"ל.</p> <p>6. תנאי לטופס אכלוס ראשון יהיה ביצוע הדרך בהתאם לשלבויות הביצוע שתקבע.</p>
4	מימוש השלד הציבורי	<p>הבטחת מימוש השלד הציבורי באופן מיטבי - מעונות, גני ילדים ובית ספר יסודי ותיכון ייבנו בהתאמה למס' יח"ד שייבנה בכל שלב, בתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהא ל- 7 שנים מיום אישורה. במידה ותוך זמן זה, לא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38