

1027550-1

1

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5964

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3065

שינוי מס' 2/97 לתכנית מס' 1541 א

ושינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3065 ב

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

מחוז ירושלים

משרד הפנים
 לשכת התכנון - מחוז ירושלים
 01-08-2001
נתקבל
 תיק מס'

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5964 שינוי 1/97 לתכנית מס' 3065 ושינוי 2/97 לתכנית מס' 1541 א ושינוי 1/97 לתכנית מס' 3065 ב התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 18 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).

5 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית העמדה ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2)

(ג) גליון אחד של תכנית תנועה וחניה, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 3).

(ד) 2 גליונות של תכניות וחתכים למרכז הקהילתי הערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 4).

וכן נספח טבלת איזון והקצאה (להלן: נספח מס' 5).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 55,919 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' גבעת שפירא (הגבעה הצרפתית), שטח מדרום וממערב לרח' בר כוכבא ומצפון לרח' ההגנה.
גוש 30545, חלקות 76, 58, חלקי חלקות: 22, 25, 77, 28, 57, 59, 74
מגרשים 1 ו-3 שעפ"י תכנית 3065
חלק ממגרש P01 שעפ"י תכנית 1541 א.
מגרש מס' 3 וחלק ממגרשים מס' 1, 2 שעפ"י תכנית 3065 ב'
שטח בין קואורדינטות אורך 222500-222850
ובין קואורדינטות רוחב 634550-635000
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
- (א) שנוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. שנוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.
2. שנוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 2 מיוחד, לדרך ולדרך ו/או טיפול נופי.
3. שנוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח לבנין ציבורי, לשטח פתוח ציבורי, לדרך ולדרך ו/או טיפול נופי.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בניני מגורים בשטח התכנית כמפורט להלן: בניני מגורים מדורגים בבניית שטיח מדרום וממזרח לרח' בר כוכבא בנין ח', 5 בניני מגורים גבוהים (בנינים א-ה) ו-2 בנינים מדורגים (בנינים ו' ו-ז')
- (ג) קביעת מס' הקומות המירבי בכל אחד מהבנינים כאמור ל-3-4 מעל קומות חניה בבנינים המדורגים ול-13 קומות מעל קומת כניסה/ עמודים בבנינים הגבוהים.
- (ד) קביעת קווי בנין מירביים ושטחי בניה מירביים להקמת בניני המגורים, כאמור.
- (ה) קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בכל בניני המגורים כאמור ל-300 יחידות דיור.
- (ו) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבים לביצוע הבניה בשטח.
- (ז) קביעת השימוש בשטח הבנין הציבורי למרכז קהילתי, קביעת הוראות בנוי ופיתוח ושלבי ביצוע להקמתו.
- (ח) קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים שבתכנית והוראות לתחזוקתם.

(ט) התווית דרך ציבורית חדשה וקביעת הוראות לביצועה ולתחזוקתה, לרבות ביצוע קירוי בחלק ממנה.

(י) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

(יא) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

(יב) איחוד וחלוקה חדשה, שלא בהסכמת הבעלים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5964 ז.ו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 תותר הקמת בניני מגורים מדורגים, בבנית שטיח, מדרום וממזרח לרח' בר כוכבא (בנין ח'), בנינים מדורגים בחלקה המערבי של התכנית (בנינים ו' ו-ז') וחמישה בניני מגורים גבוהים, (בנינים א'-ה) כמפורט בנספחים מס' 1 עד 3 ובהתאם להוראות תכנית מס' 5964 ז.ו.

(ב) שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי ומס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהבנינים כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' יח"ד מירבי	מס' קומות מירבי	שטחי בניה מירביים				מס' בנין	מס' מגרש
		סה"כ במ"ר	חלקי שרות במ"ר	שטחים עקריים במ"ר			
52	13 מעל קומת עמודים	7,572.4	1,621.4	5,951.0	שטחים מעל ה-0.00	1	ג'
52	13 מעל קומת עמודים	7,572.4	1,621.4	5,951.0	שטחים מעל ה-0.00		ד'
10	3-4 קומות לא כולל קומות החניה	1,555.9	229.2	1,326.7	שטחים מעל ה-0.00		ז'
20	3-4 קומות לא כולל קומות החניה	3,076.8	442.5	2,634.3	שטחים מעל ה-0.00		ח'
134		19,777.5	3,914.5	15,863.0			סה"כ שטחים למגרש חדש 1 מעל ה-0.00
		15,000.0	15,000.0				סה"כ שטחים למגרש חדש 1 מתחת ל-0.0
		34,777.5	18,914.5	15,863.0			סה"כ שטחים למגרש חדש 1
52	13 מעל קומת עמודים	7,572.5	1,621.5	5,951.0	שטחים מעל ה-0.00	2	א'
52	13 מעל קומת עמודים	7,572.5	1,621.5	5,951.0	שטחים מעל ה-0.00		ב'
52	13 מעל קומת עמודים	7,572.5	1,621.5	5,951.0	שטחים מעל ה-0.00		ה'
10	3-4 קומות לא כולל קומות החניה	1,505.0	221.0	1,284.0	שטחים מעל ה-0.00		ו'
166		24,222.5	5,085.5	19,137.0			סה"כ שטחים מעל ה-0.00 במגרש חדש מס' 2
		15,000.0	15,000.0				סה"כ שטחים מתחת ל-0.00 במגרש חדש מס' 2
		39,222.5	20,085.5	19,137.0			סה"כ שטחים במגרש חדש מס' 2

טבלה מסכמת:

יח"ד	סה"כ שטחים	חלקי שרות	שטחים עקריים	שטחים מעל 0.00	שטחים מתחת 0.00
300	44,000.0	9000.0	35,000.0		
	30,000.0	30,000.0			

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המרביים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

** מס' הקומות המירבי בכל אגף בבנין יהיה כמפורט בנספחים מס' 1-2.

*** תותר העברת דירות בין הבניינים המדורגים ו' ז' ו-ח' ובלבד שמספרן הכולל בבניינים אלה לא יעלה על 40 יח"ד. החלוקה הסופית של הדירות בבניינים אלה תקבע בהיתרי הבניה.

**** שטח ממוצע של יחידת דיור יהא 115 מ"ר שטחים עיקריים.

***** מודגש בזאת כי ההוראות לענין מס' יחידות הדיור המירבי, מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי המפורטות בטבלה שלעיל ושלבי הביצוע שעל פי סעיף קטן (י) להלן, הינן הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת על פי סעיף 1 (11) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967.

(ג) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2. תותר סטייה של עד +1.0 מ' לעת מתן היתר הבניה בשטח. תותר הגבהת הבניינים המדורגים, מעבר למצוין בנספח 1 ו-2, לשם הקמת גרעיני מעליות בלבד, לעת מתן היתר הבניה.

(ד) קווי בנין המירביים בתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 יהיו כמפורט להלן:
קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בנין עיליים (למפלס ה - 0.00 ומעלה).
קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הם קווי בנין לקומות חניון ושרות (למפלסים שמתחת למפלס ה - 0.00).

(ה) במפלסים מ-822.3 עד 833.5 מ' מעל פני הים תוקם חניה תת קרקעית פרטית, המשותפת לכל הבניינים שבתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 כמפורט בנספחים מס' 2 ו-3 ובכפוף לאמור בסעיפים 9 (ט), ו-12 להלן.
הכניסות לחניה התת קרקעית כאמור תהיינה מרח' בר כוכבא כמפורט בנספח מס' 3.

(ו) בתחום התכנית תיסלל דרך ציבורית חדשה (מגרש חדש מס' 4) שתהווה את דרך הגישה הן למגרשים חדשים מס' 1 ו-2 הן לתחום מגרש חדש מס' 3 והן לתחום מאגר המים שממזרח לתכנית, כמפורט בנספחים מס' 4 - 1.
קטע מהדרך כאמור יקורה באופן שפני הגג העליונים של הקירוי, יהוו המשך למפלס הקרקע הסופי המתוכנן בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 ולפתוח השטח בתחומם.
פני הגג העליונים של הקירוי יהוו שטח עם זיקת הנאה לטובת בעלי הזכויות בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו-2, כמסומן בתשריט בקווי ירוקים אלכסוניים, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

תכנון וביצוע הדרך הציבורית שבתחום מגרש חדש מס' 4 וקירוייה
יהא בכפוף למפורט בסעיפים 9 (ט) 2,1 ו- 15 להלן.
עלות מימון ביצוע הדרך הציבורית שבתחום מגרש חדש מס' 4,
בשלימותה, לרבות הקירוי המוצע בה והפיתוח מעליה, לרבות
ביצוע מערכות התשתית בתחומה, תהא בהתאם להסכם שיחתם בין
עיריית ירושלים למגישי התכנית.
בעלי הזכויות בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 יהיו אחראים
לאחזקת גג הדרך המקורה ולכל נזק שיגרם לאדם, נכס ורכוש על
גג הדרך המקורה.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה,
חלקה, אסורה. יותר שימוש בקרמיקה, בפלדה ובבטון כאלמנט
עיצובי.

(ח) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד
שלא תהא חריגה כלשהיא ממגבלת שטחי הבניה המירביים ממגבלת
קווי הבנין, ממגבלת מס' הקומות וממגבלת גובה הבניה המירבי.
ומגבלת מס' יחידות הדיור המירבי. המגבלות כאמור הינן
מחייבות.

(ט) תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר
בשטח התכנית:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת
תכנון מפורט של הדרכים הציבוריות, (לרבות מגרש חדש
מס' 4) של מערך החניה, ושל הסדרי התנועה בתחום מגרשים
מס' 2,1 ו-3 ובשטחים הגובלים בהם, לאישור מח' הדרכים
והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים ורשויות התמרון,
ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
התכנון המפורט כאמור יכלול פירוט, בין היתר של החניה
שבתחום רח' בר כוכבא, וכן תכנון מפורט של מקומות
החניה לכל בניני המגורים ולבנין הציבורי, הכל כדרישת
עיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור,
לרבות בצוע החניה התת קרקעית, בתחום מגרשים 1 ו-2,
ביצוע החניה במגרש חדש מס' 3 וביצוע הדרכים הציבוריות
הרחבת רח' בר כוכבא ובנית מעגל תנועה בתחומו, ביצוע
הדרך הציבורית שבתחום מגרש חדש מס' 4, לרבות ביצוע
הקירוי של הדרך הציבורית בתחומו, והפיתוח מעליו,
יהא על ידי מגישי התכנית בתיאום ובפיקוח עיריית
ירושלים, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת הבנינים
שבתחום מגרשים חדשים מס' 1 - 2 ו- 3.
שלבי הביצוע יהיו כמפורט בסעיף י' להלן.
מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר ראשונה
כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע החניה והדרכים כאמור,
בהתאם לשלבי הביצוע כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת
תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לרבות
שטחי המגורים (מגרשים חדשים מס' 1 ו-2), השטחים
הפתוחים הציבוריים (מגרשים חדשים 5,6) ושטחי הדרכים
הציבוריות (הרחבת רח' בר כוכבא ומגרש חדש מס' 4), ושטח
הבנין הציבורי (מגרש חדש מס' 3), לאישור המח' לשיפור
פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, את הפירוט הבא:
גינן ונטיעות (פרחים, דשא, עצים ושיחים), ריצוף,
עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים חדשים שינטעו במקום
העצים שיעקרו מהשטח. רהוט גן ורחוב, תאורה,
קירות וגדרות, שדרת הולכי רגל ורחבות ציבוריות, פינות
משחק ונופש לקבוצות גיל שונות,
מערכות השקיה תת קרקעיות, ספסלים, מחסן לעובדי מח'
הגננות של עיריית ירושלים, שבילי גישה לנכים, וכדומה,
הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.
ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור לרבות ביצוע
הפיתוח בשטח לבנין ציבורי, בשטחים הפתוחים הציבוריים
ובשטחי הדרכים הציבוריות שבתחום התכנית, יהא על מגישי
התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני
העיר וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בניני
המגורים והבנין הציבורי בשטח מגרשים מס' 1, 2 ו-3.

3. תנאי למתן היתר חפירה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם
רשות העתיקות.

שטח התכנית מצוי בתחום אתר עתיקות - הגבעה הצרפתית
שהוא אתר עתיקות מוכרז כדין (ההכרזה פורסמה בי.פ.
1810 מיום 13.3.72). אישור רשות העתיקות, לעת מתן
היתר חפירה בשטח, מותנה בהתחייבות מגישי התכנית
למימון חישוף מלא של השטח לשם גילוי קברים, בפיקוח
ארכיאולוג צמוד. על פי תוצאות החישוף יוחלט האם קיים
צורך בביצוע חפירות הצלה. יתכן שימור הממצא במקומו.

4. תנאי למתן היתר חפירה/ בניה ראשון בשטח התכנית הוא
חתימת מגישי התכנית על כתב התחייבות בדבר תכנון,
ביצוע ותחזוקת מערכות הביוב והניקוז העירונית
והפרטית שבתחום התכנית, לרבות בשטח אזור המגורים,
בשטח לבנין הציבורי ובשטח הפתוח הציבורי ובשטחים
הגובלים בה, ובדבר הבטחת מערכות וזכויות מקרקעין
הגיחון, הכל כפי שיקבע ע"י חברת הגיחון.
כמו כן לא ינתן היתר חפירה/ בניה בשטח התכנית אלא
לאחר הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב והניקוז
שבתחום התכנית לאישור חברת הגיחון, תוך הבטחת המשך
פעילותם התקינה של קוי הביוב וניקוז המים, פירוט קוי
ביוב וניקוז להעסקה, הבטחת שטחים עם זכויות מעבר
לתשתיות וברוחב מתאים למעבר רכב, להנחת קווים
ולתחזוקתם השוטפת וכדומה, הכל כדרישת חברת ה"גיחון".
לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטחי המגרשים
החדשים מס' 1 ו-2 אלא לאחר השלמת ביצוע כל מערכות
הביוב והניקוז שבתחום התכנית והתחברותן למערכות
הביוב העירוניות הגובלות תוך בדיקת השימוש בהן ולאחר
ביצוע כל הוראות חברת ה"גיחון" בנושא ביצוע פיתוח כל
השטחים שבתחום התכנית ותחזוקת מערכות הביוב והניקוז
בתחומם (כפי שיפורט בכתב התחייבות), כאמור.

5. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המתוכננת במתחם, תוך התחברותה למערכת המים העירונית הקיימת, לאישור מח' המים בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מן השטח. שיטת פינוי האשפה עבור המגורים תהיה באמצעות מכולות אשפה "היפוך-דחס" גודל המתקן יהא 3.5 מ' X 5.5 מ' ומיקומו יקבע לעת מתן היתר הבניה. המתקן יוצב על גבי משטח בטון שמפלסו יהא זהה לגובה הכביש הסמוך.
- כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטח יתוכנן רדיוס סבוב עבור משאית פינוי אשפה ולא תותר הצבת מכשולים כגון עצים או ספסלים בנתיב התנועה והתמרון של משאית האשפה כאמור.
- מתקן פינוי האשפה יוקם בתוך המבנה באופן שלא יראה מבתי המגורים הסמוכים, ברח' בר-כוכבא ומהמרכז הקהילתי תכנון ופרטי הדרכים הפנימיות בתוך המתחם יעשו באופן שיאפשר טיאוט מכני.
7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים בשטח מגרשים מס' 1 ו-2 ובדבר הצורך בהעתקת תשתית חשמל הקיימת בשטח התכנית למקום חלופי, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
8. תנאי למתן היתר בניה בשטחי מגרשים מס' 1 ו-2 הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרונות המיגון בשטח.
9. תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר ופסולת לאתר שפיכת עפר המוסכם על עיריית ירושלים. מודגש בזאת כי החפירה עבור בנין המרכז הקהילתי, תעשה בד בבד עם ביצוע החפירה עבור בנין המגורים הראשון.
10. תנאי למתן היתר בניה בשטחי מגרשים מס' 1 ו-2 הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:
- תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- ציוד החניון ושאר חלקי הבנין במערכת גלוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- קביעת הוראות להפעלת החניון ואחזקתו.
- תכנון וביצוע דרכי מילוט מכל נקודה מקומת החניה.
- תכנון וביצוע שילוט לדרכי המילוט כאמור.
- תכנון וביצוע חדרי המדרגות פירי המעליות, פתחים, מרשרים, פרוזדורים, מהלכי מדרגות, מחיצות אש בכל הבנינים.

- תכנון וביצוע דרך גישה היקפית ורחבות מילוט.
- התקנת גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה בכל בנין.
- תאום מערכות אנרגיה של הבינינים עם הגורמים המתאימים.
- קביעת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות.

11. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטחי מגרשים מס' 1 ו-2, להקמת שלב א', כאמור בסעיף 9(י') 1 להלן, הוא הגשת תכנון מפורט של המרכז הקהילתי המוצע בתחום מגרש חדש מס' 3, לאישור המח' לתכנון מבני ציבור והמח' לנוער ספורט וחברה בעיריית ירושלים והגשת הבקשה להיתר להקמת המרכז הקהילתי לאישור רשות התכנון, בכל מקרה לא יאוחר מתום שנה מיום מתן תוקף לתכנית מס' 5964 זו, ע"י מגישי התכנית. המרכז הקהילתי כאמור, יתוכנן כמפורט בנספח מס' 4 ויבוצע בהתאם לתקנים ולפרוגרמות המקובלים בעיריית ירושלים ובחברה למתנסי"ם. הקמה בפועל של המרכז הקהילתי כאמור, תהא בד בבד עם הקמת בניני המגורים שבתחום התכנית, ע"י מגישי התכנית במימון עיריית ירושלים, ובהתאם להחלטת הועדה המקומית מתאריך 22.6.98, ובפיקוח עיריית ירושלים. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא ליחידת הדיור ה-101 ומעלה, שתיבנה בתחום התכנית, אלא לאחר מתן טופס 4 ו/או תעודת גמר להקמת שלב א' של המרכז הקהילתי, כמפורט בסעיף 10(א) להלן, ולאחר השלמת ביצוע מעגל התנועה המוצע ברח' בר כוכבא, בסמוך לכביש הגישה למרכז הקהילתי, ולאחר השלמת ביצוע הדרך הציבורית שבתחום מגרש חדש מס' 4, לרבות הקירווי המוצע בתחומה, הכל כמפורט בנספח מס' 3 ובהתאם להוראות תכנית מס' 5964 זו. מוגדש בזאת כי השלמת הקמת שלב א' של המרכז הקהילתי ע"י מגישי התכנית תהא לא יאוחר מתום שנתיים ממועד מתן היתר הבניה לשלב א' של המרכז הקהילתי.

12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית היא חתימת חוזה בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים בדבר תכנון והקמת המרכז הקהילתי המוצע בתכנית זו, בהתאם להחלטת הועדה המקומית מתאריך 22.6.98. החוזה כאמור יכלול בין היתר, את הסדרי התשלום לביצוע ואת שלבי הביצוע להקמת המרכז הקהילתי, כמפורט בהוראות תכנית מס' 5964 זו.

13. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת הסכם בין עיריית ירושלים ומגישי התכנית לענין ביצוע הדרך הציבורית שבתחום מגרש חדש מס' 4 ועלות ביצועה, בכפוף למפורט בסעיף 9(ו) לעיל.

14. לא ינתן היתר להקמת בנין כלשהוא בשטח התכנית אלא לאחר קבלת אישור מהנדס העיר לעיצובו האדריכלי.

15. תנאים למתן היתר בניה ולמתן טופס 4 למניעת מפגעים סביבתיים:

א. מפגעים בשלבי הקמה

תנאי למתן היתר חפירה ראשון בשטח התכנית הוא קבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה לעבודות חפירה, קידוחים, סלילה, בניה וכד'. האישור יימסר לאחר שמגיש התכנית יעבירו תכנית למניעת מפגעים כנדרש במפרט למניעת מפגעים סביבתיים (אבק, רעש וזיהום אוויר ותנועה) של המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

ב. רעש

תנאי למתן היתר הבניה הראשון הוא הגשת חוות דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה שתכלול את הנושאים הבאים:

- הערכת מפלסי הרעש הצפויים מיחידות העיבוי של המזגנים הביתיים והאמצעים הדרושים לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, בהנחה שכל היחידות יופעלו בו זמנית.
 - הערכת מפלסי הרעש מהמערכות המכניות במתנ"ס, בשטח המגורים ומפעילות המתנ"ס עצמו, ואמצעים הנדרשים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. על מנת להפחית את מפלסי הרעש הנובעים מיחידות העיבוי יש לנקוט באמצעים אקוסטיים כלהלן:
 1. מפלס הרעש הכולל מכל יחידת העיבוי יחד לא יעלה על מפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 במבנים הסמוכים הגובלים בתכנית והן ביחידות הדיור המתוכננות בתוך הפרוייקט.
 2. במסגרת מגבלות ההפעלה של המזגנים, יש למקם את יחידות העיבוי על במסגרת המיועד לכך.
 3. בשלב התכנון המפורט ייבדקו מפלסי הרעש הצפויים ממערכת מיזוג האוויר המתוכננת בפרוייקט והשפעתם על המבנים הסמוכים הגובלים בתכנית והן על יחידות הדיור במבנים המתוכננים במסגרת הפרוייקט.
 - במידה ומפלסי הרעש הצפויי יעלו על מפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים, יינקטו אמצעים אקוסטיים נוספים (כגון התקנת ציפוי אקוסטי במסגרת, התקנת מיגון אקוסטי מקומי סביב המעבים) להקטנת הרעש מתחת למפלסים המותרים בתקנות.
4. לעת מתן היתר הבניה תיבדקנה המערכות המכניות המתוכננות במתנ"ס, מיקומן, והרעש הצפוי מהן. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש אל מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

ג. זיהום אוויר

תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשה לאישור המח' לאיכות הסביבה, של תכניות שכוללות את הנושאים הבאים:

- תכניות אוורור של החניונים הסגורים, כולל נקודות פליטה ומיקום מערכת גלאי CO.
- תכניות אוורור וסילוק גזים מארובות מערכות הסקה דירתיות.

מניעת זיהום אוויר תעשה באופן הבא:

1. תכנון אוורור החניון התת קרקעי יכלול בקרה אוטומטית של אוורור באמצעות חיישני CO, ויבוצע על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
2. מיקום פירי האוורור של החניון יהיה במרחק של 10 מטרים לפחות מחלונות מבנים, ובמקום בו לא שוהים אנשים. במידה והפליטה סמוכה למעברי הולכי רגל, יש לבצע את הפליטה בגובה של שלושה מטרים לפחות מעל פני הקרקע.
3. כל מערכות ההסקה בתכנית יהיו כל בסיס חשמל או גז.
4. פליטת הגזים ממערכות הסקה על בסיס גז תבצע באמצעות פירים מרכזיים מגגות המבנים הגבוהים בלבד. תכנית ארובות ההסקה מכל מבני התכנית תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ד. מערכות גז (גפ"מ)

תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת כל התכניות הקשורות למערכות הגז (לרבות צנרת וארובות) לאישור מעבדה לבדיקות גז המאושרת על ידי אגף התקנים במשרד התעשייה והמסחר.

ה. מניעת מטרדי רוח

תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשה לאישור המח' לאיכות הסביבה מפרט למניעת מפגעים ומטרדים מהרוח בפרוייקט וסביבתו. המפרט יכלול את המרכיבים הבאים:

- דו"ח של מומחה למיקרואקלים אשר יבדוק את הפרוייקט כולל הסביבה, במנהרת רוח ויקבע את האלמנטים השונים שיש להוסיף לפרוייקט בכדי למנוע מטרדי / מפגעי רוח.
- תכנית אדריכלית שתכלול את האלמנטים למיגון מפני הרוח.

ו. בטיחות קרינה

- תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הכנת חוות דעת לגבי תחנת הבסיס הסלולרי בנושא בטיחות קרינה על פי ההנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
- תחנות בסיס סלולריות ימוקמו על גגות המבנים הגבוהים ביותר.
 - כל הקמה של מערכות שידור על גבי המבנים תתוכנן ותבוצע כך שאזורי המגורים הסמוכים לא יחשפו לקרינה החורגת מתקנות IRPA.

ז. גז רדון

תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא ביצוע מפרט בניה בתאום עם המח' לאיכות הסביבה למניעת גז רדון.

ח. תנאים למתן טופס 4 יהיו:

1. הגשת אישור מהנדס אוורור לגבי התקנה והפעלה תקינה של מערכות גלאי CO בחניונים הסגורים.
 2. הגשת אישור של מעבדה מאושרת של בדיקות גז לגבי תקינות מערכות הגז וביצוע הנדרש בתכניות שהוגשו בשלב היתר בניה.
 3. ביצוע בדיקות רדון בכל מבנה בכל החללים המשמשים למגורים, או שתיתכן בהם שהיה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו.
- יש לבצע בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד שבוע) בתנאים אטומים. במידה ורמת הרדון עולה על 200 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק רדון בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ועל פי הנחיותיה. בגמר הפעולות יש לבצע בדיקות חוזרות לפי איכלוס המבנים.

(י) שלבי ביצוע:

1. הקמת בניני המגורים תהא בשלבים כמפורט להלן:
בשלב א - בנינים מס' ג', ד', ה', ו', ז', ח'.
בשלב ב - בנינים מס' א' ו-ב'.
2. מודגש בזאת כי בשלב א' כאמור תבוצע הדרך הציבורית שבתחום מגרש חדש מס' 4 בשלמותה, לרבות קירוי קטע ממנה, בהתאם להוראות תכנית מס' 5964 זו ובכפוף להנחיות מח' הדרכים בעיריית ירושלים.
3. מודגש כי בכל שלב כאמור יבנה קטע מהחניון התת קרקעי באופן שיענה על תקן החניה הנדרש בכל שלב.
4. קירות החניון התת קרקעי החשופים מעל הקרקע, שיווצרו כתוצאה מהקמת הבנינים בשלבים, יחופו באבן, או בסלעיה הכל על פי תכניות פתוח שיאושרו ע"י המחלקה לשפור פני העיר בעיריית ירושלים.
5. הכניסות והיציאות לחלקי החניונים השונים של בניני המגורים ושל המרכז הקהילתי, שהושלמה בנייתם, יופרדו מהכניסה לאתרי הבניה של הבנינים שימצאו בבניה. לעת מתן היתר הבניה יאושרו פתרונות גישה לבנינים כאמור, ע"י המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
6. ראה הערה **** שבסעיף קטן (ב) לעיל.

10. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:
(א) בשטח זה יוקם מרכז קהילתי שיכלול בית היתר את הפונקציות הבאות:

- שלב א' - 6 חדרי חוגים, מועדון בריאות הכולל חדרי כושר, אירוביקה, טניס שולחן, סקווש וכד', סדנאות לאומנות, ספריה, מועדון קשישים, מרכז לגיל הרך, קפיטריה, סטודיו למחול וחדרי לימוד למוסיקה, אולם רב תכליתי למסיבות הרקדות וכינוסים, חדרי מנהלה אולם ספורט. תיקני (כדור סל).
שלב ב' - בריכת שחיה מקורה, אולם אירועים ל-400 מקומות. וחניה תת קרקעית.
השימושים הסופיים יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה, ע"י עיריית ירושלים.
(ב) הבנוי בשטח מגרש חדש מס' 3 יהא כמפורט בנספח מס' 4 ובכפוף למפורט בסעיף 9 (ט) 11 לעיל.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 3 יהיו כמפורט להלן:

שטחי בניה		שלבי בניה (כאמור בסעיף קטן (א) לעיל	
ש"ח	מ"ר	שלב א'	שלב ב'
שימושים עיקריים	7,105 מ"ר	3,600 מ"ר	10,705 מ"ר
חלקי שירות	470 מ"ר	1,300 מ"ר	1,770 מ"ר
סה"כ	7,575 מ"ר	4,900 מ"ר	12,475 מ"ר

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשכ"ב - 1992.

(ד) הבניה תבוצע בשני שלבים:

- בשלב הראשון יבנו השימושים המפורטים בסעיף קטן (א) לעיל כשלב א'.
בשלב השני יבנו השימושים המפורטים בסעיף קטן (א) לעיל כשלב ב'.
(ה) המרכז הקהילתי יבנה בהתאם לתקנים ולפרוגרמות הנהוגים והמקובלים בעיריית ירושלים ובחברה למתנס"ים.
(ו) קוי הבנין המירביים בשטח המגרש יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ז) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ושינויים בשימושים הנכללים בכל אחד משלבי הביצוע כמפורט בסעיף קטן (א) לעיל. ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת סך כל שטחי הבניה של המרכז הקהילתי ממגבלת גובה הבניה וממגבלת קוי הבניה המירביים.
(ח) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 4. תותר סטיה של עד +1.0 מ' לעת מתן היתר בניה בשטח.
(ט) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.

(י) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(יא) ראה סעיף 14 להלן.

(יב) כביש הגישה למרכז הקהילתי ומקומות החניה לאורכו, כמפורט בנספחים מס' 3 ו-4 יצופו באבנים משולבות.

שטח פתוח ציבורי:

.11

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

(א) שטח מגרש חדש מס' 6 יפותח כחיץ בין בית האבות הקיים מדרום לו לבין המרכז הקהילתי שיבנה מצפון לו. בשטח זה תוקם שדרת הולכי רגל שתחבר את המרכז הקהילתי עם רח' ההגנה.

(ב) שטח מגרש חדש מס' 5, יפותח כחיץ בין מבני המגורים שבמגרש חדש מס' 2 ובין המרכז הקהילתי שבמגרש חדש מס' 3. בשטח זה יפותח פארק שכונתי ומגרשי ספורט ונופש פעיל, לקבוצות גיל שונות ע"פ פרוגרמה ופיתוח שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.

(ג) תכנון וביצוע הפיתוח בשטחים אלו יהיו כפופים למפורט בסעיף 9 (ט) 2 לעיל.

(ד) אחזקת השטח כאמור תהא באחריות ועל חשבונם של מגישי התכנית במשך שנה מיום קבלת טופס 4 ו / או תעודת גמר לבניני המגורים שבתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו-2. עם תום שנה כאמור תהא אחראית עיריית ירושלים על תחזוקתו.

(ה) בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים תובטח גישה לרכב, שירות למערכות שבאחריות חברת הגיחון (מים, ביוב, ניקוז) ולא ינטעו עצים ולא יוקמו מסלעות ע"ג הצנרת והמובילים ובמרחק של 2 מ' מכל צד שלהם.

(ו) ראה סעיף 14 להלן

חניה:

.12

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטים וציבוריים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח התכנית.

(ב) בתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 תתוכנן ותבוצע חניה תת קרקעית משותפת לשימוש דיירי בניני המגורים שיוקמו בשטחים אלה, כמפורט בנספחים מס' 2 ו-3.

(ג) בתחום מגרש חדש מס' 3 יתוכננו ויבוצעו חניות על קרקעיות ותת קרקעיות לשימוש באי המרכז הקהילתי שיוקם בשטח זה, כמפורט בנספח מס' 4.

- (ד) דרישות החניה למגורים תהיינה שתי חניות לכל יחידת דיור.
- (ה) בתחום רח' בר כוכבא שבתחום התכנית תבוצענה חניות לשימוש הציבור הרחב ללא מיגבלת זמן ושימוש. חניות אלה תשמנה כחניות מזדמנות ולא תיספרנה כחלק ממקומות החניה הנדרשים לבנייני המגורים, שבתחום מגרשים חדשים מס' 1 ו-2.
- (ו) תכנון החניות ביצוען ותחזוקתן יהא בכפוף לאמור בסעיף 9 (ט) 2,1 לעיל.

13. בנין להריסה:

הבנין בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

14. עץ לשימור / לעקירה:

(א) העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו / או פגיעה בהם.

(ב) העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאחר קבלת אישור על כך מהמח' לשיפור פני העיר ולאחר תשלום אגרה כנדרש.

15. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו / או עיצוב נוף.

(ד) תכנון וביצוע הדרכים כאמור יהא בכפוף למפורט בסעיף 9 (ו), ובסעיפים 9 (ט) 1 ו-2 לעיל.

(ה) בתחום הדרך הציבורית המוגדרת בתכנית כמגרש חדש מס' 4 ינטעו עצים בוגרים, תוקם מערכת השקיה תת קרקעית ויוצבו לאורכה ספסלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר. כמו כן בשטחים הבלתי מקורים של הדרך הציבורית כאמור, כמפורט בנספחים מס' 3 ו-4, יצופו באבנים משתלבות, בתאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר.

16. הפקעה:
על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
17. ביצוע התכנית:
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
18. חלוקה חדשה:
(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול ובהתאם לטבלת איזון והקצאה שבנספח מס' 5.
(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
19. תחנת שנאים:
(א) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תחנות השנאים ישולבו בתחום המבנה בקומות החניון באופן שלא יבלטו כמבנים גלויים מעל מפלס הקרקע או הככר.
(ב) ראה סעיף 9 (ט) 7 לעיל.
20. היטל השבחה:
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כדין בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
22. תשתית:
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו / או קו ניקוז, ו / או תא ביוב, ו / או דרך, ו / או עמוד תאורה, ו / או קו תאורה, ו / או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות דעתו של היעץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4. קירות התמך החדשים שיבנו במסגרת עבודות הפתוח השונות, יבנו כך שלא יחרגו מגבולות התכנית. עלות בנית קירות התמך החדשים בתחום מגרשי המגורים תחול על מגישי התכנית ובתחום מבנה המרכז הקהילתי תחול על מממני הקמת המרכז הקהילתי.

~~סמווד קונסטרוקשיון~~

~~לבע"מ~~

חתימת בעלי קרקע: חבונים 2, רמת-גן

שם: חב' סמווד קונסטרוקשן בע"מ

כתובת: רח' הבונים 2 רמת גן

טלפון: 03-5751710

~~סמווד קונסטרוקשיון~~

~~לבע"מ~~

~~חבונים 2, רמת-גן~~

חתימת מגישי התכנית:

שם: חב' סמווד קונסטרוקשן בע"מ

כתובת: רח' הבונים 2 רמת גן 52462

טלפון: 03-5751710

י. מולכו אדריכלים בע"מ
רח' רבקה 11, ירושלים
טל. 02-6711616

חתימת המתכנן:

שם: י. מולכו אדריכלים בע"מ

כתובת: רח' רבקה 11 ירושלים 93461

טלפון: 02-6711616

תאריך: 25.7.2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5961
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 6.8.01
סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה