

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

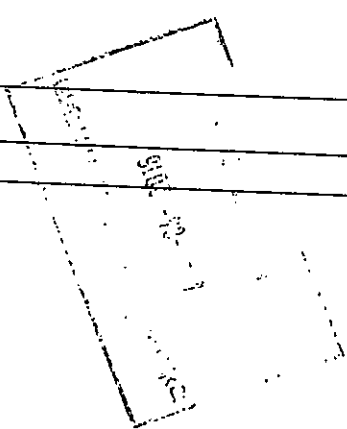
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13670

מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים ברח' קרית יובל, שכונת בית וגן

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|---|
| |  |
| <div data-bbox="280 1388 751 1691" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10/10/16 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר חו"מ המו"ת</p> </div> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

קרית יובל, צומת הרחובות תורה ועבודה ושד' קרית יובל

התכנית משנה תכנית בתוקף במ/5117 כדי להתאים למדיניות תכנון העיר של ירושלים כל זאת לשם יצירת מרקם עירוני הכולל שני מבני מגורים, מבנה מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים ומבנה ציבור.
התכנית מקטינה שימושים קיימים למסחר, מבטלת השימוש לתחנת תדלוק ומעבירה את אותם זכויות הבניה למגורים.

התכנית מקטינה את מספר יחידות הדיור מ-150 על פי התכנית הקיימת ל-136 יח"ד וכן מחליפה שטחים בין שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים לשימושים סחירים ללא הגדלת השטחים הסחירים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים ברח קרית יובל, שכונת בית וגן.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

13670

מספר התוכנית

12.181 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

08.02.2016 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 21
08/02/2016

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- 217025 קואורדינטה X
630625 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות תורה ועבודה ושדרי קרית יובל.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
שכונה בית וגן
רחוב קרית יובל
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30343 | מוסדר | חלק מהגוש | 82, 96, 85, 78 | |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|---------------------------|---------|---|--------------------|----------------------------------|
| 62- תכנית המתאר לירושלים. | ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62. | 687 | " בתמוז התשי"ט 16.07.1959 |
| במ/5117 | שינוי | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/5117 למעט הוראות לעניין מבנה ציבור. | 4557 | כ"ג תשרי התשנ"ח 24.10.1997 |
| ב/5166 | כפיפות | תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166, הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו. | 6052 | 27.01.10 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|--|-------------------|---------------|-------------|--------|---------------|--|
| | ועדה מחוזית | קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991) | 21.07.15 | - | 20 | - | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991) | 18.05.15 | 1 | | 1: 500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991) | 18.05.15 | 1 | | 1: 500 | מחייב חלקית* | נספח בינוי מס' 1 - גליון תכניות |
| | ועדה מחוזית | קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991) | 18.05.15 | 1 | | 1: 500 | מחייב חלקית* | נספח בינוי מס' 2 - גליון חתכים וחזיתות |
| | ועדה מחוזית | ד.א.ל הנדסה (2004) בע"מ | 02.11.14 | 1 | | 1: 250 | מנחה | נספח מס' 3 - תנועה וחניה |
| | ועדה מחוזית | דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ | 02.11.14 | 1 | | 1: 250 | מחייב חלקית** | נספח מס' 4 - פיתוח |
| | ועדה מחוזית | תהל מהנדסים וועצים בע"מ | 23.10.14 | 1 | | 1: 500 | מנחה | נספח מס' 5 - ניקוז |
| | ועדה מחוזית | אלדד בוקשפן מנהדסי בע"מ | 02.11.14 | 1 | | 1: 200 | מנחה | נספח מס' 6 - עודפי חפירה |
| | ועדה מחוזית | א. בלאו מהנדסים בע"מ | 23.10.14 | 1 | | 1: 250 | מנחה | נספח מס' 7 - מים וביוב |
| | ועדה מחוזית | אדיר יועץ ופקוח נופי בע"מ | 02.11.14 | 1 | | 1: 500 | מחייב | נספח מס' 8 - נספח עצים |
| | ועדה מחוזית | אדיר יועץ ופקוח נופי בע"מ | 30.07.13 | | 25 | - | מחייב | נספח מס' 9 - סקר עצים |
| | ועדה מחוזית | אגמון ושות', עורכי דין | 21.07.15 | 1 | | 1: 500 | מחייב | נספח מס' 10 - איחוד וחלוקה |

כל מסמכי התוכנית 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.

* נספח הבינוי מחייב לגבי גובה הבניה, מפלסי הפיתוח, מס' הקומות, קווי הבניין ומס' יחידות מירבי.
** נספח הפיתוח מחייב לגבי: שבילי הליכה, מס' נקודות הגישה מהרחובות הסובבים, רחבת שהיה מרווחת, עקרונות פיתוח הגן שבפינת הרחובות זנגוויל ותורה ועבודה, מפלסי הפיתוח העקרוניים בדופן הסובבת את השצ"פ והרציפות בין מפלסי הפארק לבין מפלסי השטחים המסחריים ומפלס שד' קרית היובל.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---------------------------|-----------|------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|--------|------------|-------|----------------|
| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כהונת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה (י) |
| | אלעד ישראל נגורים בע"מ | | | שם תאגיד/שם רשות מקומית | 52-ט-23552 | גיבורי ישראל 7 נתניה | 09-8638608 | | 09-7734903 | | |

| 1.8.2 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------------|-----------|--|------------|-------------------------|------------|--------|------------|-------|--|
| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | |
| בעלים | | | קק"ל באמצעות רמ"י | | יפו 216 ירושלים | 02-5318888 | | | | |
| חוכר | | | רשות מקומית עיריית ירושלים - אגף נכסים | 502-23022 | כיכר ספרא 1 ירושלים | 02-629777 | | | | |
| חוכר | | | אלעד ישראל נגורים בע"מ | 52-ט-23552 | גיבורי ישראל 7 נתניה | 09-8638608 | | 09-7734903 | | |

| 1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------|-----------|------------|--------------------------------------|-----------|-------------------------------|-------------|--------|------------|--------------------------|
| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
| עורך ראשי | רנדי אפשטיין | 013863071 | 19756 | קולקר קולקר אפשטיין (1991) אדריכלים | | המלך גיורגי 27 ירושלים | 02-6254603 | | 02-6235747 | admin@kke.co.il |
| מודד | נתן דותן | 09622911 | 354 | דותן קופרמן מודדים מוסמכים | | עמינדב 23 תל-אביב | 03-5614421 | | 03-5623856 | dotan_ku@netvision.net.i |
| יועץ תנועה | יהודה אריה | | | ד.א.ל הנדסה (2004) בע"מ | | יגאל אלון 55, תל אביב | 03-6366444 | | 03-6366440 | yehuda@del.co.il |
| יועץ נוף | ליאור נוף | | | דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ | | רח' מדינת היהודים 103, הרצליה | 09-9510020 | | 09-9510030 | office@zur-wolf.com |
| יועץ הנדסה חקלאית יועץ ניקוז | אברהם בלאו | | | א.בלאו מהנדסים בע"מ | | עירית 7, ירושלים | 02-6769284 | | 02-6763081 | Barecat-m@tahal.com |
| אגרונום | מאזן ברכאת | | | תהל מהנדסים בע"מ | | בית דפוס 22, ירושלים | 02-6524454 | | 02-6513782 | |
| אגרונום | אדיר אלנוס | | | אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ | | הכלנית 87 מושב תגור | 052-2333555 | | 03-9032190 | aadir@013.net.il |
| עורך דין | אבי שפרמן | | 35248 | אנמון ושות', עורכי דין | | הגן הטכנולוגי מלחה ירושלים | 02-5607607 | | 02-5639948 | sheferman@agmonlaw.co.il |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| | |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו והמשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

יצירת מרקם עירוני הכולל שני מבני מגורים, מבנה מסחר ומשרדים, שטחים ציבוריים פתוחים ומבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד משטח מסחרי מיוחד, שנייף, דרך מאושרת, שטח למבני ציבור, שטח מסחרי מיוחד ובו תחנת תדלוק, לשטח למגורים מסחר ומשרדים, שטח למבני ציבור, דרך מאושרת ושנייף.
2. קביעת הוראות להקמת מבנה מגורים חדש בן 18 קומות על גבי קומות מסחר, בנוסף למבנה הקיים ע"פ היתר בניה מס' 02/307.3, וקביעת הוראות להקמת מבנה מסחר ומשרדים בגובה 2 קומות מעל מפלס רחוב תורה ועבודה, סה"כ 3 מבנים בעלי תנין משותף.
3. קביעת מס' יחיד במתחם ל-136 יחיד.
4. קביעת הוראות לשינויים בקווי הבניין.
5. קביעת שטחי הבניה המותרים ל-13,325 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, 1,360 מ"ר למרפסות ו-4,976 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים. בנוסף, 5,900 מ"ר שטחי שרות למגורים ו-1,167 מ"ר שטחי שירות למסחר ומשרדים, בנוסף על שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים, סה"כ 36,328 מ"ר.
6. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה ולטופס איכלוס.
7. קביעת הוראות בעניין סטייה ניכרת.
8. קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.
9. קביעת הוראות לשטח זיקת הנאה לציבור.
10. קביעת הוראות בעניין עצים לשמירה/עקירה/העתקה.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
12. קביעת הוראות בעניין חזית מסחריות.

2.3 נתונינו כמותיים עיקריים בתוכנית

| 12.181 | | סה"כ שטח התוכנית – דונם | | | | |
|------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאוסר | מצב מאוסר | ערך | סוג נתון כמותי |
| | מגורים | מזארי | | | | |
| כולל 1,360 מ"ר למרפסות | 14,685 | | +6,129 | 8,556 | מ"ר | מגורים |
| | 136 | | -14 | 150 | מס' יחיד | |

| | | | | |
|--------------|-----|------|--------|--------|
| מסחר ומשרדים | מ"ר | 8000 | -3,024 | 4,976 |
| תחנת תדלוק | מ"ר | 900 | -900 | 0 |
| מבני ציבור | מ"ר | 891 | +111 | 1002 ✓ |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| חזית מסחרית | דרך לביטול | תאי שטח כפופים | | | | תאי שטח | יעוד |
|-------------|------------|----------------|-------------|-------------|------------|------------|---------------------|
| | | עצים להעתקה | עצים לשימור | עצים לעקירה | זיקת הנאה | | |
| 101A, 101B | 101A | | | 101A, 101B | 101A, 101B | 101A, 101B | מגורים מסחר ומשרדים |
| | 201 | 201 | 201 | 201 | | 201, 202 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | | 301 | דרך מאושרת |
| | | | | 401 | | 401 | מבנה ציבור |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | ← | מצב מאושר | | |
|----------|-------|---------------------|---|-----------|-------|-----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 43.01 | 5239 | מגורים מסחר ומשרדים | | 43.01 | 5239 | מסחר מיוחד |
| 8.20 | 1002 | מבני ציבור | | 7.31 | 891 | מבני ציבור |
| 43.90 | 5346 | שטח ציבורי פתוח | | 42.79 | 5212 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.89 | 594 | דרך מאושרת | | 6.89 | 839 | דרך מאושרת |
| 100 | 12181 | | | 100 | 12181 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | שם ייעוד: מגורים מסחר ומשרדים |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מגורים, מסחר, משרדים ושטחי שירות לשימושים הנ"ל. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | הוראות בינוי |
| 1. | בתא שטח 101A תותר הקמת 2 מבני מגורים בני 18 קומות. בבנין המזרחי קומות המגורים הן ע"ג קומות מסחר. בתא שטח 101B מבנה מסחר ומשרדים בן 3 קומות. בתת הקרקע של שני תאי השטח תותר חנייה משותפת ושטחי מסחר ע"פ נספח הבינוי. |
| 2. | בתא שטח 101A במבנה המזרחי במפלס 811.07 יהיו שימושי מסחר ומשרדים הפונים כלפי שדי קרית יובל, כלפי השטח |

| | | | |
|--|---|-----------------------------|----|
| | <p>הציבורי הפתוח וכלפי אזור זיקת ההנאה בתא שטח 101A, הכל ע"פ המפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. מס' יח"ד מירבי ב-2 מבני המגורים יהיו 136, מתוכן 20% בשטח של עד 95 מ"ר מירבי (שטח דירה+ממ"ד).</p> <p>4. תכנית בנין המגורים המזרחי לא יעלה על 10% תוספת מתכנית הבנין מערבי על מנת למנוע מצב של מבנה גדול וקטן.</p> | | |
| | <p>1. תותר הקמת מרפסת בשטח מירבי של 10 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>2. המרפסות תתוכננה במסגרת אחידה וכוללת ככל הניתן בבינוי דומה למרפסות שנבנו במגדל הקיים שבמתחם, זאת למעט המרפסות בחזית דרום מערבית המציגה מרפסות שאינן עומדות במסגרת אחידה וכוללת.</p> <p>3. שטחי המרפסות ישמשו למרפסות בלבד וייאסר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. לא תותר סגירת מרפסת.</p> <p>4. תותר מרפסת אחת ליח"ד בלבד.</p> | מרפסות | ב. |
| | <p>א. תנאי להתחלת עבודות בשטח, לרבות עבודות עפר, הוא גיבוש נהלים בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים ובה יקבעו, בין היתר, שלבי ביצוע הפיתוח, איכות ורמת הפיתוח, אחריות הביצוע וגמר הביצוע. הכל בהתאם להוראות תכנית זו ולסיכומים נוספים שיתקבלו בין הגורמים, כאמור, למעט עבודות בהתאם להתרים קיימים.</p> <p>ב. קיר קומת החנייה הפונה אל הדרך וכן כל הקירות והגדרות שחזיתם פונה לדרך, או לשטח פתוח ציבורי בתחומי מגרש המגורים, ייבנו מאבן בעיבוד אבן הבניין.</p> <p>ג. הוראות נוספות:</p> <p>(1) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>(2) תחנת שנאים:</p> <p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.</p> <p>(3) באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולונ בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה ע"פ כל דין.</p> <p>(4) אנטנות טלוויזיה ורדיו:</p> <p>בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.</p> <p>(5) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>ד. מסחר בתא שטח 101B בדופן הגובלת עם תא שטח 202 יכלול דלתות כניסה/יציאה ע"מ ליצור קשר ישיר בין תאי השטח.</p> | הוראות פיתוח ועיצוב אדריכלי | ג. |
| | <p>המבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי למתן היתר בניה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p> | מבנים להריסה | ה. |
| | <p>1. בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור יותר מעבר ציבורי בכל שעות היום. שימוש בשטח להעמדת שולחנות, כיסאות ושימשיות יהיה רק לשטח מבנה מסחרי ושימוש זה יהיה מוגבל בשעות מ-9:00 עד 22:00.</p> <p>2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. שטח זה יפותח כזיקת הנאה להלכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה</p> | זיקת הנאה | ו. |

| | | |
|----|------------------------------------|--|
| | | <p>4. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד.</p> <p>5. התוואי המדויק לזיקת הנאה יקבע בעת בקשה להיתר בנייה תוך שמירה על עקרונות המעבר המחבר בין השצ"פ לרחוב זנגוויל ותוך שמירה על גודל זיקת ההנאה לפי תכנית זו.</p> |
| ז. | חזית מסחרית | <p>א. פתרון הפריקה והטעינה תהיה לפי המפורט בנספח תנועה וחניה מס' 3 של תכנית זו.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>ג. היקף מרכז המסחרי יהיה בהתאם לטבלה 5 להלן ובהתאם לנספח בינוי מס' 1.</p> <p>ד. הכניסה אל שטחי המסחר המצויינים כחזית מסחרית, תהיה מכיוון השטחים הסמוכים לחזיתות אלה ובהתאם למצויין בנספח הפיתוח.</p> |
| ח. | צנרת ומתקני תשתית על הבניין | <p>אסורה התקנת צנרת גלויה על גב חזיתות המבנן, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר. פתרון הביוב יושלם עד גמר הבנייה.</p> |
| ט. | מתקני תליית כבסים | <p>מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצועם.</p> |
| י. | חומרי בנייה נוספים | <p>א. יותר שימוש באלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית כאלמנטים עיצוביים בלבד כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש.</p> <p>ב. לא יותר שימוש בחומרים קלים, כגון: פי.וי.סי., אסבסט, וכיו"ב.</p> |

| 4.2 | שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח |
|-------|---|
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | <p>גינון, נטיעות, ריצוף, שבילים להולכי רגל, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, ריהוט רחוב ואלמנטים הנדרשים לשמירה, פיתוח ותצוגה של מוצגים ארכיאולוגיים שנמצאו בסביבת התכנית.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | <p>השצ"פ שבתחום תא שטח 201 יתוכנן כשצ"פ אינטנסיבי. הפיתוח יהיה ברמה גבוהה ויכלול בין היתר, רחבה מרווחת ומוצללת על מנת שהשצ"פ יהיה שמיש, תוך מתן דגש על נגישות השצ"פ לשכונת בית וגן, ושכונת קרית יובל וכן כלפי הכביש הראשי, שדרי קרית יובל. התכנון יעשה בתאום עם אגף שפ"ע, רשות העתיקות ומח' נגישות בעיריית ירושלים. פיתוחו של חלק מהשצ"פ המסומן בנספח הפיתוח כאזור עתיקות, יכלול ממצאים ארכיאולוגיים, אמצעים הנדרשים להצגתם ולשמירה עליהם וכן לשילובם בתכנון הפארק, בהתאם לנספח הפיתוח ולהנחיות רשות העתיקות לעת מתן היתר. הנחיות הפיתוח המתייחסות לשטח הארכיאולוגי בנספח הפיתוח הינן הנחיות כלליות המתייחסות לתכנון מפלסי הגן וקישורו למרחב הציבורי הסובב. פרטי הפיתוח וההנחיות המפורטות בהקשר זה, לרבות שילוב העתיקות בפיתוח הנופי, ייקבע בתיאום עם שפ"ע ועם רשות העתיקות בשלב מתן היתר הבניה, בהתאם להנחיות שנקבעו בנספח הפיתוח.</p> |
| ב. | <p>עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעות של עצים וצמחיה ע"פ הנחיות העירייה התואמים את תנאי האקלים והקרקע באזור, לרבות ביצוע מערכת השקייה וכן שילוב של הממצאים הארכיאולוגיים בתחום התכנית, בהתאם לנספח הפיתוח ובתיאום עם רשות העתיקות. מפלסי השטח הפתוח, הנושקים לרחובות הסובבים ולכיכר שבתחום התכנית, יהיו במפלס הרחובות זנגוויל, תורה ועבודה ושדרות קרית היובל בהתאמה. מפלס השצ"פ שמצפון לבניי המגורים בתא שטח 201 הסמוך לכיכר שבתא שטח 101A יהיה במפלס הכיכר.</p> |
| ג. | <p>תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.</p> |

| | |
|----|--|
| ד. | נספח הפיתוח (מס' 4) יקבע כמחייב לנושאים הבאים: שבילי הליכה ומיקומם, רחבת שהיה מרווחת, מפלסים המשכיים לדופן הסובב את השצ"פ, כולל רציפות בין הפארק, רצועות המסחר ושד' קרית היובל. |
| ה. | גובה מירבי של גדר הגובלת עם שצ"פ לא יעלה על 1.2 מ' למעט גדרות בהתאם להיתרים קיימים ו/או בתיאום עם מחלקת שפ"ע ואישור מהנדס העיר. |
| ו. | גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ונידרש לקיר גבוה מ-2.0 מ' ייבנה קיר נוסף לידו שגובהו לא יעלה על 2.00 מ' המרחק המינימלי בין הקירות יהיה 1.5 מ'. למעט המסומן בנספח הפיתוח כקיר מעל גובה זה. |
| ז. | פיתוח הכיכר שבפינת רחוב זנגוויל, הכוללת את שטח השצ"פ בתא שטח 202 שבתוך תחום התכנית והשטח הצמוד לו מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית, יעשה במקשה אחת. פיתוח הכיכר יכלול בין היתר נטיעת 8 עצי צל בוגרים, רחבה מרוצפת, שטח מגונן, ספסלים, ברזיות ומקומות ישיבה מוצלים, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. |

| | |
|------------|--------------------------------------|
| 4.3 | שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3.1 | שימושים |
| | בהתאם לתכנית במ/5117 |
| 4.3.2 | הוראות |
| | בהתאם לתכנית במ/5117 |

| | |
|------------|---|
| 4.4 | שם ייעוד: דרך מאושרת |
| | "דרך" - כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת רכבת. |
| 4.4.1 | שימושים |
| 4.4.2 | הוראות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעד | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה במ"ר | | | | תכנית מפלס הרחוב | שטח מרפסות (כלול בשטח העיקרי) | מספר יח"ד מספר יח"ד צפיפות לדונם (נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | |
|-----------------|------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|------------------|-------------------------------|--|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מטה | מטה | מטה | מטה | | |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות(1) | | | | | | | | | | |
| מגורים ומשרדים | 101A | 5,239 | מגורים: 14,685 מסחר/משרדים: 591 | מגורים: 4,300 מסחר/משרדים: 104 | מגורים: 0 מסחר/משרדים: 414 | שירות אחר: 1,600 מחסנים: 1,600 חניה: 6,770 מסחר/משרדים: 73 | 1,360 מ"ר | 136 | 26 | בנין מזרחי: 876.35+ מערכי בנין מזרחי מעל קומת מסחר: 872.20+ 56.70 | 5 | על פי תשריט ונספח בנין | על פי תשריט ונספח בנין | על פי תשריט ונספח בנין | על פי תשריט ונספח בנין | על פי תשריט ונספח בנין |
| מסחר ומשרדים | 101B | | מסחר ומשרדים: 1,323 | מסחר ומשרדים: 330 | מסחר ומשרדים: 660 חניה: 1,230 | מסחר ומשרדים: 660 חניה: 1,230 | | | | 820.10+ 16 | 1 | על פי תשריט | על פי תשריט | על פי תשריט | על פי תשריט | על פי תשריט |
| סה"כ מבנה צינור | | 1002 | 16,599 | 4,734 | 3,062 | 11,933 | | | | | | | | | | |

הערות לטבלה:
שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים אונ שטחי הבניה המיועדים בנוכחות או נמו ושיטת בניה נא לתקנון התכנון והבניה (ושוב שטחים בנוכחות ובחוק יט) הונשנים - 1992 לריבון שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

1. שטחי חניה יקבעו לעת מתן היתר בניה בהתאם לתקן התקף באותה עת.
2. תותר תוספת קומות תת קרקעיות לצורכי חניה בלבד.
3. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו
4. לא יותר כל שימוש אחר או ניווד בשטחים הקבועים בטבלה זו בין תת תאי השטח.
5. לא יותר ניווד שטחים משטחי חניה ומחסנים לשטחים אחרים בבנין ולא יותר ניווד שטחים ממפלס תת קרקעי לשטחים עליים בבנין, כל ניווד שטחי חניה לשטחי שירות או לשטחים עיקריים מעל מפלס הקרקע, ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

- .6 * גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מעקה וקומה טכנית בלבד, על פי נספח הבינוי.
- .7 ** תכנית הבינוי במפלס 1-, הינו 92% משטח תא שטח 101B,A. תכנית הבינוי עבור בנייני המגורים ממפלס 0 ואילך הינו 64%.
- .8 *** 8000 מ"ר משטחי השירות התת קרקעיים המהווים 153% בנייה תת קרקעית בלבד. לא יותר ניווד שטחי תנייה תת קרקעית לשטחים אחרים בבנין.
- .9 **** תותר הקמת מרפסת בשטח מירבי של 10 מ"ר ליח"ד, בהתאם להנחיות בסעיף 4.1.2 ב'.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות בינוי

6.2. תנאים למתן היתר בניה ולמתן טופס 4.

להלן תנאים למתן היתרי בנייה בשטח:

- א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבינוי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. תנאי למתן היתר יהא אישור אדריכל העיר כי הבינוי הינו ראוי ואיכותי ובכלל זה לעיצוב המרפסות.
- ג. תיאום החזית כלפי שד' קרית יובל עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה, במטרה להקפיד על טיפול נאות של החזית כלפני שד' קרית יובל, תוך יצירת קשר ויזואלי ופיזי בין השצ"פ, המסחר והרחוב.
- ד. תאום החזיתות והמרפסות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. במסגרת זו ייבחן שינוי היתר הבנייה שניתן לבניין המערבי לעניין מפלס הקרקע עם הרחוב בצומת שד' קרית יובל עם רח' ישראל זנגוויל.
- ה. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:200 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו ותוכן ע"פ עקרונות נספח הפיתוח של תכנית זו.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח לכל שטח הכיכר שבפינת רחוב זנגוויל, הכוללת את שטח השצ"פ בתא 202 שבתוך תחום התכנית ואת השטח הצמוד לו מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית כמסומן בתכנית הפיתוח. פיתוח השטח יכלול, בין היתר, נטיעת עצי צל בוגרים.
- ז. תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהא גמר ביצוע הפיתוח של הכיכר שבפינת רחוב זנגוויל, הכוללת את שטח השצ"פ בתא שטח 202 שבתחום התכנית, ואת השטח הצמוד לו, מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית. בהתאם לתכנית הפיתוח שהוגשה, לשביעות רצונו ל מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ח. תנאי למתן היתר יהא הכנתה של תכנית שימור מפורטת לשטח השצ"פ שבתחומו ממצאים ארכיאולוגיים וכן תכנית לפיתוח השטח האמור, בהתאם לתכנית השימור המפורטת שתוכן. תכנית הפיתוח תכלול בנוסף לדרישות שפ"ע האחרות מיפוי הממצאים הארכיאולוגיים והנחיות לשילובם בתכנון הגן וכן תכנון מפלסי הגן בהתאם לנספח הבינוי וההוראות בסעיף 4.2.2 לתכנית זו.
- ט. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידה הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- י. הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי כתנאי להיתר בניה.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה סקר זיהום קרקע ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- יב. הצגת פתרונות להגנה בפני הרוח באמצעות דוח מיקרואקלימי מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה לתא שטח A101.
- יג. לא תורשה השמעת מוזיקה ולא יורשה שימוש במגבר קול עבור מסחר בשטח הציבורי בתא שטח A101.
- יד. תוספת הזכויות בבנין המערבי - אישור תכנית פיתוח עבור החצי המזרחי של השצ"פ בתחום התכנית, בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ואגף שפ"ע. תנאי למתן לטופס איכלוס עבור תוספת זכויות בבנין מערבי יהיה השלמת הפיתוח.
- טו. בנית הבנין המזרחי- אישור תכניות פיתוח לשטח הציבורי הפתוח הנותר, תכניות לפיתוח השטח הפתוח בין הבנינים ולשטח המיועד לדרך בצד המערבי של התכנית. תנאי למתן טופס 4 יהיה סיום ביצוע בפועל של כל הפיתוח לשביעות רצון האגפים ומהנדס העיר.
- טז. אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגוס מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים יעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.

- יז. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור: ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור: מקום מיועד להעתקת עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם: פיצוי נופי, הכל בהתאם לאמור בסעיף 6.8 "שמירה על עצים בוגרים, ובהתאם לנספח העצים (נספח 8)
- יח. ביצוע העבודות בליווי ובפיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות: העתקות העצים לפי מפרט מקצועי: נטיעת העצים החילופיים, הכל בהתאם לאמור בסעיף 6.8 "שמירה על עצים בוגרים" ובהתאם לנספח העצים (נספח 8).
- יט. ינתן פיתרון בתכנית הפיתוח להפרדה בין בעלות פרטית וציבורית.
- כ. תנאי למתן היתר בניה יהיה שתילת העצים במדרכה מול הרכבת.
- כא. הכללת פרט קיר פיתוח בבקשה להיתר.

6.3 דרך לביטול

השטח המסומן לדרך לביטול בתשריט הינו דרך לביטול

6.4 תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.

להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.

6.5 חניה

- א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת הוצאת בקשה להיתר.
- ב. פתרון החנייה יהיה:
- (1) החנייה תבנה כחנייה מקורה וסגורה בקירות בכל צידיה, בהתאם למפורט בנספחים 1, 2 ו-3 ובכפוף להוראות תכנית זו.
 - (2) תותר פתיחת חלונות בקירות קומת החנייה לצורך תאורה ואוורור.
 - (3) לחניון תהא כניסה/ יציאה כמסומן בתכנית ותכלול חניה עבור ומסחר.

6.6 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יינתן היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7 פסולת בנין

- א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל ל-1970.

6.8 שמירה על עצים בוגרים – עצים לעקירה/שימור/העתקה

- א. כל העצים הנוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם
הוראות שימור:
- ג. חפירה ו/ או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
הוראות עקירה:
- ד. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת כמות עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ' בהתאם לתכניות שיאושרו במח' גננות.
- ה. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, וקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר
הוראות העתקה:
- ו. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.
- ז. באחריות היזם לקבל רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
- ח. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניות וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.

6.9 רשות העתיקות

- א. השטח שפרטיו מפורטים להלן – גוש 30343 חלקות 78, 85, ו-96 – 17612/0 "ירושלים, רחוב קרית יובל" י"פ 4444: עמ" 18 מיום: 19/09/1996: 27247/0 "הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התש"י-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"י-1978.
- ג. אם יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"י-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל פעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ו. על פי חוק העתיקות, התש"י-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.10 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. 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.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף קטן ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. הזכויות בתאי השטח לפי תוכנית זו יירשמו בהתאם לטבלת ההקצאה המופיעה בתשריט התכנית.

6.11 הפקעות לצרכי ציבור

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין. זאת ככל שלא יירשמו זכויות החכירה על שם הרשות המקומית במסגרת הליך הרישום לפי סעיף 6.10 לעיל.

6.12 סטייה ניכרת

- א. תכנית הבינוי כפי שנקבעה בטבלה 5 הינה מחייבת וכל הגדלה שלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ב. 20% מתוך 136 יח"ד יהיו בשטח של עד 95 מ"ר מרבי. תמהיל זה מחייב וכל שינוי שלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ג. מס' הקומות כפי שנקבע בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל הגדלה של מס' הקומות תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ד. שלביות הביצוע כפי שמופיעה בטבלה בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ה. הוראות הפיתוח והמסחר בדופן כלפי שד' יובל כפי שמופיעים בהוראות התכנית (סעיף 4.2.2 "שטח פתוח ציבורי") ובנספח הפיתוח (נספח מס' 4) הינם מחייבים (למעט סטייה הנדרשת ע"פ חוק ותעשה בתיאום ובאישור מהנדס העיר). תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ו. הנחיות בנושא המרפסת בסעיף 4.1.2 ב' הן הוראות מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- ז. לא יותר ניווד שטחים משטחי חניה לשטחים אחרים בבניין ולא יותר ניווד שטחים ממפלסים תת קרקעיים לשטחים עיליים בבניין. כל ניווד שטחי חנייה לשטחי שירות או לשטחים עיקריים מעל מפלס הקרקע יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

6.13 חילחול מי נגר

- א. מי נגר העילי מתחומי הבניינים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהיה והעשרת מי תהום.
- ב. על אף האמור לעיל, יש להימנע מבניה משמרת מים בגבולותה הישנים של תחנת התדלוק.
- ג. יש לוודא כי לא נותר זיהום עקב פעילות של תחנת התדלוק.
- ד. דרכים: בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומר נקבוביים וחדירים.
- ה. שטחים פתוחים: תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האיזורים יבטח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.14 איכות הסביבה

- א. בפינה הצפון מערבית ובפינה הדרום מערבית – על מנת להגן מפני רוחות אופקיות, מומלצת שתילת עצים בוגרים, ירוקי עד בצפיפות גבוה ו/או הצבת אלמנטים פיסיים מחוררים בסמוך להן.
- ב. בסמוך למבנה המערבי במפלס המשותף בין הבניינים – על מנת להגן מפני רוחות אופקיות במעבר, מומלצת שתילת צמחיה גבוהה ועבותה ככל האפשר, אפשרות להצבת אדניות עם שיחים ירוקי עד בצפיפות גבוה, ו/או אלמנטים פיסיים מחוררים בסמוך.
- ג. תכנון האמצעים ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח ייעשה בשלב התכנון המפורט ובלייווי היועצים הסביבתיים של התכנית.
- ד. איורור המסחר יופנה לגג הבנין בלבד לרבות פילטרי ריחות במידת הצורך.
- ה. למסחר בתא שטח A101 יוקצה מיקום למערכת מיזוג בקומת החניון.
- ו. לא תורשה השמעת מוזיקה ולא יורשה שימוש במגבר קול עבור מסחר בשטח הציבורי בתא שטח A101.

6.15 מים

- א. חיבור המים יהיו מקווי המים העירוניים הקיימים בלחץ +865 ו-820. במקומות שיסוכמו עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון יורכבו מדי מים כלליים. יש להקצות חדר ייעוד או נישה עבור כל מערכות מדידת מים הראשית.

- ב. היזם יפעל עפ"י "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" ועפ"י חוברת "שמירת זכויות של חברת הגיחון" וכן עפ"י הנחיות נוספות שתינתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של הפרויקט.
- ג. בנספח 7 מים וביוב סומנו קווי מים הקיימים. אם כתוצאה תכנית זאת ייפגע קו מים קיים, תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם.

6.16. חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

- היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------------------|--|
| א. | תנאי למתן היתר בניה | 1. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת זכויות בבנין המערבי יהא אישור תכנית פיתוח עבור החצי המזרחי של השצ"פ בתחום התכנית, בהתאום עם מהנדס העיר ואגף שפ"ע. 2. תנאי למתן היתר בניה לבנין המזרחי יהא אישור תוכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח הנותר. תכניות לפיתוח השטח הפתוח בין הבניינים ולשטח המיועד לדרך בצד המערבי של התכנית |
| ב. | תנאי לטופס איכלוס | א. תנאי למתן טופס איכלוס לבנין המזרחי יהיה סיום ביצוע בפועל של כל הפיתוח לשביעות רצון האגפים ומהנדס העיר. ב. תנאי למתן טופס איכלוס עבור תוספת זכויות בבנין המערבי יהיה השלמת פיתוח עבור החצי המזרחי של השצ"פ בתחום התכנית. |
| ג. | תנאי למתן היתר בניה ולטופס איכלוס | ג. סעיף 6.2 תת סעיף ז, ח. |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מגיש התוכנית |
|---------|-------|--|-----------|------------------------------------|------------------|
| 14.3.16 | | אלעד ישראל מגורים בע"מ | 520033820 | אלעד ישראל מגורים בע"מ | בעלי עניין בקרקע |
| 14.3.16 | | אלעד ישראל מגורים בע"מ | 520033820 | אלעד ישראל מגורים בע"מ | |
| | | ק"ל באמצעות ממ"י | | | עורך התכנית |
| | | רשות מקומית עיריית ירושלים - אגף נכסים | | | |
| 3.4.16 | | קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ ח.פ. 1-157025-51 | | קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ | |

מק"ל לנו התכנית עקרונית ליתכונה. בהתאם לתיקיה מחויבות עם רשויות התכנון הנוספות. התכנית הוגשה לרובי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות לזכות החוקית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית. כל עוד לא הוכרז חש"מ ונותרים עמו חסכם מתאים לתוכנית. כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה וע"י כל דין. כל בעל חסר ספק מובהק בוח כי אם ועשה או יעשה על ידיו חסכם לטובת הכלול בתכנית. אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

30-03-2016

הודאגה סקיים חסכם כאמור ואו זכותנו לבטלו בכל הפרתו על יד מי שרכש מאתנו על פני זכויות כרשית כשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו נכח חסכם כאמור וע"י כל דין. שבו הת מתנו ניתנת אך ורק מוכררת מבט חסכונות

ענת ישראל - ס/מתכנת
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים

עיריית ירושלים

המאגנה על נכסיו העירוניים (הישיר)
חתימתנו על התכנית היא פרטית ואיננה
או זכויות משטחים התחום התכנית (בלבד)
24.3.16
דו"א 111