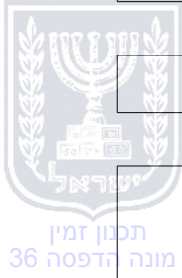


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0098251

פינוי בינוי בדרך חברון-התנופה, ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים **מרחב תכנון מקומי**

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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 בין הרחובות דרך חברון, התנופה ודרך בית לחם בירושלים, הכוללת עד 441 יח"ד חדשות במקום 128 קיימות בחלקות מס' 35,36 ועוד 3 יח"ד קיימות (בשימוש מסחרי) בחלקה מס' 32, ע"י פינוי בינוי ב-4 מגדלים חדשים, בגובה עד ק+30 קומות מגורים מעל דרך חברון ו-ק+12 קומות מגורים מעל מסד מסחרי בדרך בית לחם, ועוד מבנה חמישי בפינת דרך בית לחם ורח' התנופה בגובה ק+6 קומות מגורים, כאשר בסיס המגדלים בנוי כמסד בניה מרקמית המגיע עד 6 קומות, סביב שטח ציבורי פתוח מרכזי. התחדשות עירונית באמצעות חידוש שכונת מגורים ותיקה, פיתוח גינות ציבוריות, וכולל חזית מסחרית על רחוב התנופה ודרך בית לחם



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פינוי בינוי בדרך חברון-התנופה, ירושלים
-----	------------------------	-----------	--

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0098251
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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	לא
--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220734
קואורדינאטה Y	628552

1.5.2 תיאור מקום

האתר : דרום ירושלים, פינת דרך חברון, דרך בית לחם ורחוב התנופה, גוש 30187
 חלקות : 32,33,35,36

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך בית לחם		
ירושלים	דרך חברון		
ירושלים	התנופה		

אזור התעשייה תלפיות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30187	מוסדר	חלק	32-33, 35-36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2147	36 - 35
2491	33 - 32

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/1979	198	2474		החלפה	2491
20/05/1976	1861	2220		החלפה	2147



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

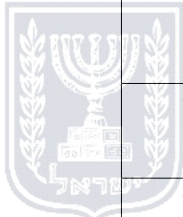
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יונתן לובל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יונתן לובל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/08/2017	מאיר לוי	17/01/2018	תשריט מצב מאושר-	לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	03/12/2017	אדוארד אימס	11/12/2017	נספח מס' 1 גליון 1- בינוי כללי ומפלסים עיקריים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	03/12/2017	יונתן לובל	11/12/2017	נספח מס' 1 גליון 2- חתכים וחזיתות	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	03/12/2017	אייל קראוס	11/12/2017	נספח תנועה וחניה - מספר 2- מתוקן לתוקף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		10/06/2017	רחל וינר	10/06/2017	נספח פיתוח נוף מספר 3- מתוקן לתוקף	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	34	11/12/2017	יוני צירניאבסקי	13/12/2017	טבלת הקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה - נספח מס' 4- מתוקנת לתוקף	לא
איכות הסביבה *	מנחה		117	17/05/2016	מוקי שפר	14/04/2016	נספח סביבתי מס' 5- חתום להפקדה	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500		08/06/2016	טניה בוקין	18/06/2016	נספח ביוב וניקוז מספר 6- חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		4	08/06/2016	טניה בוקין	07/07/2016	נספח מים וביוב 6א - מסמך כתוב-חתום להפקדה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			02/09/2014	זאב ברקאי	03/09/2014	נספח פרוגרמטי מס' 7- חתום להפקדה	לא
נספח חברתי	מנחה		30	01/03/2016	צבי פרידמן	14/04/2016	דוח חברתי נספח מס' 8- חתום להפקדה	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	דו"ח שמאי תקן 21-חתום להפקדה	29/06/2016	אלי כהן	15/05/2016			רקע	חוות דעת כלכלית
לא	חוברת סקר עצים-חתום להפקדה	18/06/2016	אדיר אלווס	12/04/2016	26		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 1 מ-2 מדידה-חתום להפקדה	07/07/2016	אדיר אלווס	12/04/2016	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 2 מ-2 פיתוח-חתום להפקדה	07/07/2016	אדיר אלווס	12/04/2016	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6297777	
עו"ד	פרטי	חגי מזרחי	27174		ירושלים	(1)	15	02-6521152	02-6521125	hmizrahi@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כוח ונציג דיירים, כתובת: כנפי נשרים 15.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרסו נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	24	03-6381102		motil@carasso.co.il

(1) כתובת: ריב"ל 24.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עו"ד מיופה כוח דיירים פרטיים	חגי מזרחי	27174		ירושלים		15	02-6521152	02-6521125	hmizrahi@012.net.il
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	(1)	216	02-5456175		
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(2)		02-6297777	02-6297777	

(1) כתובת: שערי העיר רח' יפו 216.

(2) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	יונתן לובל	37750		מבשרת ציון	הבושם	ג 33	02-5337706	02-5337706	jonloval@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אדוארד אימס	78871		ירושלים	אפרתה	ב 15	02-6733825	02-6734982	edwardeames@gmail.com
יועץ כלכלי ופרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב (1)	10	02-5631087	02-5672021	ros3@aquanet.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	רחל וינר	40207		ירושלים	ז'בוטינסקי	10	02-5670080	02-5670090	rachelle@wisli.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	שד לוי אשכול (2)	2	02-5816818	02-5816818	medmlv@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אלי כהן	400	ברק פרידמן כהן כלכלה ושמאות מקרקעין	רמת גן	דרך בן גוריון דוד (3)	2	03-7553111	03-7553100	eli@kfb.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763		תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097	03-6954097	yoni@cherniavsky.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	הרטום (4)	14	02-5400430	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il
איכות סביבה	יועץ סביבתי	מוקי שפר		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (5)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדסת תברואה	יועץ תשתיות	טניה בוקין		אוחטה הנדסת מים בע"מ	גבעת זאב	עפרה	ב 14			kotihe@zahav.net.il
חברתי	יועץ	צבי פרידמן			ירושלים	טשרניחובס קי		02-6519899		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(6)			03-9032190	aadir@013.net

(1) כתובת: ארלוזורוב 10/23.

(2) כתובת: הר חוצבים.

(3) כתובת: מגדל ב.ס.ר. 1.

(4) כתובת: ת"ד 45174.

(5) כתובת: ת"ד 3694.

(6) כתובת: ת"ד 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
מונה הדפסה 36

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	קו בניין לבינוי גבוה מעבר ל- 6 קומות מעל קומת הכניסה

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**

חידוש מרקם עירוני בשטח של כ 10 דונם הכלולים בתחום התכנית, במתחם הרחובות דרך חברון, התנופה ודרך בית לחם .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

א. שינוי יעוד קרקע משטח להקמת בנין ציבורי לשצ"פ, למגורים ולמסחר, מאזור מגורים 1 למגורים ומסחר, מאזור מגורים 3-4 למגורים ומסחר, שצ"פ, דרך ו/או טיפול נופי. ממעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ד', ולדרך ו/או טיפול נופי.

ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

ג. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע השונים.

ד. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין, וזיקות הנאה למעבר הציבור ברכב וברגל.

ה. קביעת שימושים ציבוריים בקומות הקרקע.

ו. התווית דרכים והרחבתן, לרבות קביעת הוראות להסדרי תנועה ולחניה.

ז. קביעת שטחים למבני ציבור ולמסחר (כולל חזית מסחרית).

ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל פיתוח נופי, ניהול מי נגר ולתשתיות.

ט. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לבנייה ירוקה.

י. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

יא. קביעת הוראות למבנים להריסה.

יב. קביעת הוראות להקמת 441 יח"ד.

יג. קביעת הוראות בינוי לגובה של ק+6 קומות, ק+12 קומות, ק+30 קומות.

יד. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	6
דרך מאושרת	4714 ,4215 ,297
מגורים ד'	3
מגורים ומסחר	22 ,21 ,1
שטח ציבורי פתוח	5 ,4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	4215 ,297
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	22 ,21 ,1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	5 ,4
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך ו/או טיפול נופי	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	297
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	22 ,21 ,1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מגורים ד'	3
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	22 ,21 ,1
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	6
מבנה להריסה	דרך מאושרת	297
מבנה להריסה	מגורים ד'	3
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	22 ,21 ,1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	5 ,4
קו בנין עילי	מגורים ד'	3
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	22 ,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	1,053	10.54
אזור מגורים 3-4	7,081	70.87
שטח לבניין ציבורי	1,858	18.60
סה"כ	9,992	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	295.37	2.96
דרך מאושרת	182.58	1.83
מגורים ד'	2,574.1	25.80
מגורים ומסחר	4,777.27	47.87
שטח ציבורי פתוח	2,149.6	21.54
סה"כ	9,978.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, מסחר, שימושים ציבוריים בקומות הקרקע ושימושים משותפים לרווחת הדיירים</p> <p>א. בקומות מרתף: חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד, שטחי שירות נלווים, חדר טרנספורמציה וכיו"ב.</p> <p>ב. בקומות הקרקע והמסד (לפני הרחוב ולשצ"פ): לובי כניסה בגובה כפול, מכלל שטחי המגורים יוקצו בהם שטחים לשימוש הציבור, כמסומן בתשריט בסמל מבנה לצרכי חינוך ואו סמל מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרם 1, לרבות לגני ילדים, מעון יום, מועדון לנוער או גיל הזהב, בתיאום עם עיריית ירושלים ועל פי הנחיותיה, עם כניסות נפרדות ובהצמדת חצרות כפי שייקבע בהיתר. כן יותרו שטחים סחירים כדוגמת בתי קפה, בנקים, דואר, מרפאה, מועדון כושר וכו', ושימושי מסחר נוספים (ללא חניה על דרך חברון), מועדון לשימוש הדיירים, חדר לאחסון אופניים ועגלות, חדרי אשפה לפי דרישות הרשות המקומית, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי שירות נלווים וכיו"ב.</p> <p>ג. בקומות המגורים: מגורים (לרבות בקומות הקרקע), מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים משותפים, וכיו"ב.</p> <p>ד. בקומות הגג: מתקנים טכניים, חדרי מכוונות, שטח מגוון וכיו"ב</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. בתא שטח מס' 3-תותר הקמת מבנה מגורים בן קומת כניסה+30 קומות מעל דרך חברון. בנוסף תתאפשר קומה טכנית בשטח מצומצם לפי נספח הבינוי.</p> <p>ב. מספר הקומות ומספר יח"ד וכן שטחי המגורים יהיו עפ"י טבלת שטחי הבניה. יותרו מרפסות מקורות בהתאם למסומן בטבלה 5.</p> <p>ג. לפחות 20% מהדירות במתחם יהיו בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי.</p> <p>ד. קומות המרתף תהיינה בתכסית של עד 100% מכלל שטחי המגרשים לבנייה בתחום התכנית, ובתנאי שיוסדר חלחול מי תהום והפניית מי הנגר ככל הניתן לשצ"פ שבתחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.9 ולשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ה. יותרו חניה, איחסון וחדרים טכניים בקומות המרתף.</p> <p>ו. יוקצו חדרים לאופניים בקומות הקרקע והמרתף, ומחסנים בשטח של עד 8 מ"ר לכל יחידת דיור, יותרו בקומות הקרקע והמרתף.</p> <p>ז. במיפלס דרך חברון תותר חזית המסחרית כלפי הרחוב. בחזית המסחרית יותרו שימושים סחירים לרבות בתי קפה, בנקים, דואר, מרפאה, מועדון כושר ושימושי מסחר אחרים (ללא חניה על דרך חברון), תקבע הפרדת כניסות בין שימושים הנ"ל והמגורים.</p> <p>ח. בקומת הקרקע כלפי הרחוב ובמיפלס השצ"פ (-1): יוקצו שטחים לשימוש הציבור בהתאם לקבוע בטבלה 5 ובנספח הבינוי, לרבות לגני ילדים, מעון יום, ומועדון לנוער או גיל הזהב וכיוצ"ב, בתיאום עם עיריית ירושלים ועל פי הנחיותיה, עם כניסות נפרדות ובהצמדת חצרות כפי שייקבע בהיתר. תקבע הפרדת כניסות בין שימושים הנ"ל והמגורים.</p> <p>ט. תותרנה פרגולות ואלמנטים בולטים להצללה כחלק אינטגרלי מהבניין שיאושרו כחלק מהיתר בנייה, לרבות גגון מעל החזית המסחרית ללא תוספת שטחי בניה.</p> <p>י. יותר שינוי במיפלס הכניסה 0.00 עד +/- 0.50 מ'.</p> <p>יא. לאורך החזית הצפונית של תא שטח 3 יישמר בתחום קו הבניין מעבר להולכי רגל ברוחב 4 מ' בין מפלס דרך חברון למיפלס השטח הציבורי הפתוח מתחת לקירוי ולא תתאפשר סגירת השטח</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>הנ"ל במיפס הרחוב.</p>
ב	<p>מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית כמסומן בתשריט בקו סגול. א. בתא שטח מס' 3 תבנה חזית המסחרית. במיפס דרך חברון תקבע הפרדת כניסות בין השימושים המסחריים והמגורים. ב. תותר הקמת גלריה בשטח כל חנות. שטח הגלריה יהיה עד 50% מהשטח העיקרי של החנות. גובה קומת המסחר יהיה עד 6 מ', כולל גלריות. ג. ניתן יהיה לבנות קירוי ללא עמודים עד לקו בנין "ס", על פי תכנון אחיד שישתלב במבנה מבחינה עיצובית, במסגרת היתר הבניה. יישמר מעבר הולכי רגל מתחת לקירוי ובכניסה מרכזית לבנין, כמסומן בנספח הבינוי, ולא תתאפשר סגירת השטח הנ"ל. חזית המסחר תישאר בקו בנין 3 מ', על פי תכנון אחיד של המבנה מבחינה עיצובית, במסגרת היתר הבניה יישמר מעבר הולכי רגל מתחת לקירוי ולא תתאפשר סגירת השטח הנ"ל. ד. לאורך החזית המסחרית לרחוב יותר מסחר לרבות בתי קפה, בנקים, דואר, מרפאה וכיוצא"ב. ה. יותר מסחר שכונתי בלבד בחזית הפונה לרחובות, כאשר שטח כל חנות לא יעלה על 200 מ"ר. לא תותר פתיחת פתחי חנויות בחזיתות שאינן פונות לרחוב</p>
ג	<p>תחזוקה ניהול ותחזוקה: תמונה חברת ניהול ואחזקה שניתן להחליפה תקופתית- ראה סעיף 6.18</p>



4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>מגורים, וחזית מסחרית בקומת הקרקע והרחוב. א. בקומות מרתף: חניה, חצר פריקה ושרות, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד, שטחי שירות נלווים, חדר טרנספורמציה וכיו"ב. ב. בקומות הקרקע: לובי כניסה בגובה שלא יעלה על 6.0 מ' ברוטו, חדר לאחסון אופניים ועגלות, חדרי אשפה לפי דרישות הרשות המקומית, חדרים טכניים, שטחי שירות נלווים וכיו"ב, וחזית מסחרית במיפס הרחוב. ג. בקומות המגורים: מגורים, מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים שהינם ציבוריים, וכיו"ב. ד. בקומות הגג: מתקנים טכניים, חדרי מכוונות, וכיו"ב</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי א. בתא שטח מס' 1-תותר הקמת 2 מבני מגורים הכוללים לכל היותר קומת כניסה+12 קומות בסה"כ, מעל הקומה המסחרית כלפי דרך בית לחם, שמתחת לקומת הכניסה. בנוסף תתאפשר קומה טכנית בשטח מצומצם לפי נספח הבינוי. ב. בתא שטח מס' 22-תותר הקמת מבנה מגורים אחד הכולל לכל היותר קומת כניסה+12 בסה"כ. בנוסף תתאפשר קומה טכנית בשטח מצומצם לפי נספח הבינוי. (עם קומת קרקע מסחרית לרחוב</p>

מגורים ומסחר

4.2

התנופה),
 ג. בתא שטח מס' 21 תותר הקמת מבנה פינתי נוסף הכולל לכל היותר קומת כניסה+6 קומות
 בסה"כ, כולל קומת גג לדירות גג ומתקנים טכניים לפי נספח הבינוי.
 ד. חזות הבניינים בתאי שטח מס', 1,21,22, תהיה אחידה והמשכית בעיצוב האדריכלי ובחמרי
 הבניה.
 ה. בכל הבניינים תותר בניה מרקמית בקו 0 עד לגובה 6 קומות מעל קומת המסחר כלפי הרחוב,
 ובקומות העליונות תוגדר נסיגה מקו הרחוב כמסומן בתשריט, ויודגש המימד האנכי של המגדלים
 ותמירות המבנים.
 ו. חלקו העליון של כל מגדל בתאי שטח מס' 1,22 יעוצב בשילוב נסיגות של לפחות 3 מ' באחת
 החזיתות או יותר בשתי הקומות העליונות .
 ז. חומרי הבנייה יהיו מאבן בשילוב חמרים נוספים באישור מהנדס העיר, כמפורט בסעיף 6.1,
 להדגשת אנכיות המבנה.
 ח. קומת הקרקע תהיה בגובה עד 6 מ'. הכניסה הראשית כולל הלובי תהיה שקופה לכל גובהה ככל
 שניתן, מוארת ומזמינה לבאים מהחוץ. תותר הקמת גלריה בשטח כל חנות. שטח הגלריה יהיה עד
 50% מהשטח העיקרי של החנות. גובה קומת המסחר יהיה עד 6 מ' כולל גלריות.
 ט. תותר חריגה של עד 2.5 מ' מקו בניין למרפסות בלבד, לרבות מעל מעבר ציבורי, בגובה מעל 6 מ'
 , אך לא תותרנה מרפסות בהסטה ("קופצות").
 י. יותרו מרפסות מקורות בהתאם למסומן בטבלה 5.
 יא. יותרו פרגולות ואלמנטים בולטים להצללה כחלק אינטגרלי מהבניין שיאושרו כחלק מהיתר
 בנייה.
 יב. יותרו מתקני רווחה לדיירי הבית, כגון חדר כושר, חדר שומר, חדרי אופניים ועגלות,
 יג. דירות גן תותרנה בתאי שטח מס' 1,22 במיפס השצ"פ המרכזי
 יד. מספר יח"ד וכן שטחי המגורים יהיו עפ"י טבלת שטחי הבניה.
 טו. לפחות 20% מהדירות במתחם ובכל תא שטח לבניה יהיו בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי. יותר
 ניווד יחידות דיור אלה בין תאי השטח למגורים בכפוף להסכמה הדדית.
 טז. קומות המרתף תהיינה בשטח של עד 100% מכלל שטחי המגרשים לבנייה בתחום
 התוכנית, ובתנאי שיוסדר חלחול מי תהום לשביעות רצון הוועדה המקומית, ועל בסיס חו"ד יועץ
 ניקוז.
 יז. יותרו חניה, חצר פריקה ושרות למסחר, איחסון וחדרים טכניים בקומת המרתף. יוקצו חדרים
 לאופניים בקומות הקרקע והמרתף, ומחסנים בשטח של עד 8 מ"ר לכל יחידת דיור.
 יח. במיפס דרך בית לחם ורחוב התנופה תותר חזית מסחרית כלפי הרחוב, ויובטח מעבר נגיש
 לשימוש ציבורי. תקבע הפרדת כניסות בין שימושי המסחר והמגורים.
 יט. יותר שינוי במיפס הכניסה 0.00 עד +/- 0.50 מ'.
 כ. תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי החניה במגרשים כמסומן בתשריט, ובין החניונים
 במגרשים 1,21,22 במפס החניה העליון, ותרשם על כך הערת אזהרה בספר רשם המקרקעין
 כתנאי למתן טופס 4.



ב

הוראות פיתוח

הוראות פיתוח:

א. תוכן תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור הוועדה המקומית.

ג. ראה סעיפים 6.7, 6.10.

4.2	מגורים ומסחר
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית כמסומן בתשריט בקו סגול.</p> <p>א. בתאי שטח מס' 1,21,22, תבנה חזית המסחרית. תקבע הפרדת כניסות בין שימושי המסחר והמגורים.</p> <p>ב. תותר הקמת גלריה בשטח כל חנות. שטח הגלריה יהיה עד 50% מהשטח העיקרי של החנות. גובה קומת המסחר יהיה עד 6 מ' כולל גלריות.</p> <p>ג. ניתן יהיה לבנות ארקדה מקורה עד לקו בנין "0", על פי תכנון אחיד של המבנה מבחינה עיצובית, במסגרת היתר הבניה יישמר מעבר הולכי רגל מתחת לקירוי ולא תתאפשר סגירת השטח הנ"ל. חזית המסחר תשאר בקו בנין 4 מ' מתחת לארקדה שתגיע לקו בניין אפס, .</p> <p>ד. יותרו שימושי מסחר לסוגיו לרבות בתי קפה, חנויות, בנקים, דואר, מרפאה, מסחר קמעונאי וכיוצ"ב .</p> <p>ה. יותר מסחר שכונתי בלבד בחזית הפונה לרחובות, כאשר שטח כל חנות לא יעלה על 200 מ"ר. לא תותר פתיחת פתחי חנויות בחזיתות שאינן פונות לרחוב.</p>
ד	<p>תחזוקה</p> <p>ניהול ותחזוקה : תמונה חברת ניהול ואחזקה באופן קבוע שניתן להחליפה תקופתית- ראה סעיף 6.18</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. שטח ציבורי פתוח מרכזי בתוך מתחם מגורים.</p> <p>ב. שטחים מגוננים ונטועים, מתקני משחק, מתקני הצללה וריהוט גן, דרך לרכב חירום, ריהוט רחוב וכיוצא בזה.</p> <p>ג. מבני שירות למשתמשים בשצ"פ ולתחזוקתו השוטפת. מתקנים הנדסיים וקוי תשתית עירוניים תת קרקעיים באישור מהנדס העיר וחברת הגיחון, לרבות מתקני הגברה או הקטנת לחץ מים במידת הצורך.</p> <p>ד. זכות מעבר וגישה לרכב לחניונים פרטיים מתחת לשטח הציבורי.</p> <p>ה. יתוכנן מעבר מהשטח הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 4 לשטח למבני ציבור שמדרום לו הגובל בתכנית, כמסומן בנספחי הבינוי והפיתוח הנופי.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תכנון השצ"פ יכלול : פינוי ישיבה ואזורי ישיבה מוצלים, מעבר רציף ונגיש להולכי רגל, אזורי משחק מותאמים לקבוצות גיל שונות, אזורי ספורט, פנאי ונופש, תאורת גן, ריהוט גן, עצים בוגרים וצמחיה חסכונית במים, מערכת השקיה מלאה, הכל בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. השצ"פ יוגדר באמצעות שדרת עצים בוגרים היקפית המהווים חיץ ירוק בין המגורים לבין הפעילות הציבורית בשצ"פ . מיקום העצים ייקבע בתכנון המפורט בשלב ההיתר.</p> <p>ג. עצים יטופלו בהתאם לסקר העצים של תכנית זו.</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>ד.בשטחים שמתחתיהם יש חנייה או זיקת הנאה לרכב תת קרקעיים יישמר כיסוי אדמה של לפחות 1 מ' לנטיעת עצים.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות, גישה לרכב חירום, שטחי חנייה וטכניים ת"ק, בשילוב עם טיפול נופי להרחבת זכות הדרך לפי הצורך, וגישה רגלית למבנה גשר הולכי הרגל על חלקיו.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. דרך ו/או טיפול נופי תתוכנן ותעוצב בהתייחסות להולכי רגל וצרכיהם וצרכי נגישות לתחבורה</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים לה ליצירת רחבה המשכית עד חזית הבניין. הטיפול יכלול עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת הכביש והמדרכות, עבודות נטיעה גינון והשקיה. תכניות הפיתוח יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר והמחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תובטח גישה רגלית למבנה גשר הולכי הרגל על חלקיו.</p> <p>4. גדרות בנויות וקירות תמך וכיוצ"ב אלמנטים בנויים יחופו באבן טבעית.</p> <p>5. תותר בתא שטח 6 חניה תת קרקעית ושטחים טכניים כחלק מהחניון הת"ק של תא שטח מס' 3, ע"י בעל ההיתר בתא שטח 3 ובאחריותו, בכפוף לתיאום מול מחלקת תשתיות של עיריית ירושלים בשלב ההיתר, תוך התחיבות שלא תהיה פגיעה ביסודות הגשר הקיים להולכי רגל או בחלקיו.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת (3) 13	סה"כ שטחי בניה (1) 21265	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	5	13	52	(2) 154		1880		5225	14160	2708	A,B	1	מגורים	מגורים ומסחר			
									850		0	0	2708	A,B	1	מסחר	מגורים ומסחר			
				5					10425	10425			2708	A,B	1	חניון	מגורים ומסחר			
								69	32540	12305	850	5225	14160	2708	A+B	1	סך הכל<	מגורים ומסחר		
					(5) 7	29	37		5049	545		1225	3279	807.6	C	21	מגורים	מגורים ומסחר		
									400		400		807.6	C	21	מסחר	מגורים ומסחר			
				5					3480	3480			807.6	C	21	חניון	מגורים ומסחר			
								74	8929	4025	400	1225	3279	807.6	C	21	סך הכל<	מגורים ומסחר		
				4	(6) 13	54	68		9215	300		2565	6350	1261	D	22	מגורים	מגורים ומסחר		
									350			350	1261	D	22	מסחר	מגורים ומסחר			
									4600	4600			1261	D	22	חניון	מגורים ומסחר			
								62	14165	4900		2565	6700	1261	D	22	סך הכל<	מגורים ומסחר		
(4)	(4)	(4)	(4)	5	(8) 31	116	(7) 182		27020	1400	0	6980	18640	2577	E	3	מגורים	מגורים ד'		
									906	0	456	0	450	2577	E	3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
									630	0	165	0	(9) 465	2577	E	3	מסחר	מגורים ד'		
				5					9660	9660			2577	E	3	חניון	מגורים ד'			
								56	(1) 38216	11060	621	6980	(1) 19555	2577	E	3	סך הכל<	מגורים ד'		
(4)	(4)	(4)	(4)	5			(11)		(10) 500	500			297	E	6	חניון	דרך ו/או טיפול נופי			

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומסחר	מגורים	1	A,B	2215
מגורים ומסחר	מסחר	1	A,B	
מגורים ומסחר	חניון	1	A,B	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	1	A+B	2215
מגורים ומסחר	מגורים	21	C	280
מגורים ומסחר	מסחר	21	C	
מגורים ומסחר	חניון	21	C	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	21	C	280
מגורים ומסחר	מגורים	22	D	1130
מגורים ומסחר	מסחר	22	D	
מגורים ומסחר	חניון	22	D	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	22	D	
מגורים ד'	מגורים	3	E	3960
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	3	E	
מגורים ד'	מסחר	3	E	
מגורים ד'	חניון	3	E	
מגורים ד'	<סך הכל>	3	E	3960
דרך ו/או טיפול נופי	חניון	6	E	
שטח ציבורי פתוח		4		
שטח ציבורי פתוח		5		

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

הערה ברמת הטבלה:

יותר שינוי בתמהיל הדירות הקטנות לשיווק (דיוור בר השגה) תוך הגדלת מספר הדירות הכולל וללא כל תוספת בשטח, עד 441 יח"ד בסה"כ.

יותר ניוד זכויות בניה בין תאי השטח שבתכנית לכל שימוש בהיקף שלא יעלה על 5 %

יותר ניוד יחידות דיוור בין תאי השטח שבתכנית לכל שימוש בהיקף שלא יעלה על 5 %

יותר שינוי במיפסל קומות כניסה הקובעת ובגובה המירבי עד +/- 0.50 מ'

שטחי השרות בכל תא שטח הינם לכלל השימושים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שטחי מרפסות.

(2) הערך מתיחס ל מקסימום.

(3) כולל קומת לובי כניסה במפלס 0.00, ולמעט שטח מצומצם למתקנים טכניים על הגג, בהתאם לנספח הבינוי..

(4) כמסומן בתשריט.

(5) כולל קומת לובי כניסה, וכולל קומת גג לדירות גג ומתקנים טכניים בהתאם לנספח הבינוי..

(6) ועוד מתקנים טכניים על הגג.

(7) הערך מתיחס ל מקסימום.

(8) כולל קומת לובי כניסה, ולמעט שטח מצומצם למתקנים טכניים על הגג בהתאם לנספח הבינוי..

(9) קומה : קומת כניסה.

(10) חלק מחניון תא שטח 3.

(11) הערך מתיחס ל מקסימום.

(12) זכות מעבר תת קרקעי לרכב.

(13) זכות מעבר תת קרקעי לרכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1 התחדשות עירונית

תכנית זו הינה תכנית המיועדת להתחדשות עירונית בדרך של פינוי-בינוי.

6.2 הוראות בינוי

6.2.1. הוראות כלליות לבינוי ופיתוח:

א. הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספח מס' 1. מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספחים הנ"ל הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים לעת הגשת היתר בניה, בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית זו ולאישור מהנדס העיר.

ב. כל המבנים ישלבו עקרונות בניה בת קיימא ובתיאום עם עיריית ירושלים.

6.2.2. הוראות עיצוב אדריכלי:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום העיצוב והתכנון האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לגבי חמרי גמר ועיצוב המגדלים.

ב. לא תותר תליית מזגנים או מתקנים כלשהם באף חזית אלא אם ימוקמו בגומחה מוסתרת.

ג. כל צנרת הבניינים, לרבות מרזבים, תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צינורות על הקירות החיצוניים.

ד. מערכות הנמצאות על הגג כגון: מערכות סולריות, מפוחים לשחרור עשן, מערכות אוורור וכיו"ב, יהיו מוסתרים למתבונן על הבניינים מהרחובות הגובלים.

6.2.3. הוראות שימוש בחמרים:

א. כל המבנים יחופו אבן טבעית בהיקפם החיצוני ממישור פני הקרקע ומעלה.

ב. הבניה באבן נסורה חלקה ללא עיבוד אסורה. יותר שימוש באבן בסיתות עדין מאוד.

ג. בבניה גבוהה יותר השימוש בחיפוי אבן גם במערכות תליה יבשה וללא מילוי במישקים.

ד. השימוש בטיח במישור החזיתות החיצוניות בבנין אסורה.

ה. יותר שילוב חמרים אחרים בחזיתות בנוסף לחיפוי האבן (לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד'), כפי שיאושר בשלב היתר הבניה וכמפורט להלן:

1. לפחות 50% משטח החזיתות של הבניין רב-קומות ייבנו באבן טבעית מרובעת.

2. שטח חלונות הראווה במפלס הרחוב, המשמש למסחר, יהיה בנוסף למנין האחוזים שבהם מותר לעשות שימוש בחומרי בניה אחרים.

3. גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בשורות אופקיות משני הצדדים, עם אפשרות לשילוב מעקה ברזל או סורג בגדר האבן, על פי הפרטים שיאושרו בתכנית הפיתוח בשלב ההיתר.

ו. יותרו שינויים להנחיות בסעיפים 6.2.3 א-ה בכפוף לאישור מהנדס העיר בשלב ההיתר.

6.2.4. מתקנים לאנשים עם מוגבלויות:

מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו את כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים על פי דין לשימושים של אנשים עם מוגבלויות.

6.2.5. יותר מסחר שכונתי בלבד בחזית הפונה לרחובות, כאשר שטח כל חנות לא יעלה על 200 תכנון זמין מונה הדפסה 36 מ"ר. לא תותר פתיחת פתחי חנויות בחזיתות שאינן פונות לרחוב.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר. פיתוח השטח יכלול פירוט כגון: גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכד'-הכל כדרישת מהנדס העיר.

תנאים למתן היתרי בניה

ב. תנאי למתן היתרי בניה בכל תא שטח הוא הריסת הבניינים והגדרות שבאותו תא שטח המותחמים בקו צהוב בתשריט והמיועדים להריסה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

ג. הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתחום התכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור רשויות התמרון. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא אישור מחלקות דרכים ותנועה, לעניין: תנוחה, הסדרי תנועה, מפלסי פיתוח, שלבי ביצוע, הכל בהתאם לדרישות מחלקת הדרכים של עיריית ירושלים.

ד. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ה. הגשת תכנון מפורט לפיתוח המתחם ותיאום תשתיות והעתקתן בתוך המתחם, במידת הצורך, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 תאי השטח לפיתוח, כל מערכות התשתית שבתחום תאי השטח לפיתוח, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

בעל היתר הבניה יעתיק, על פי הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות ו/או חברת הגיחון, וישא באחריות להעתקה ולכל פגיעה במערכות התשתית העירונית במהלך העבודות.
ז. תיאום עם רשות העתיקות.

ח. תיאום עם האגף לתברואה, המחלקה לשיפור פני העיר, שירותי כבאות והצלה וחברת הגיחון.
ט. תכנון פרט למניעת חדירת גז ראדון לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

י. תנאי למתן היתר בניה בבניינים בהם אין מיזוג אוויר מרכזי הוא תכנון פרט להצנעת מזגנים.
יא. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח יהא הגשת תכנית פיתוח כוללת לכל המתחם כמפורט:
התכנית תוגש בקני"מ 1:100 או 1:250 לפחות כפי שיקבע מהנדס העיר. תכניות אלה יקבעו את העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים והמעברים הציבוריים.

יב. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין על ידי בעל היתר הבניה לאתר פסולת מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה.

יג. בקשה להיתר תכלול תוכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח מפלסי קרקע, פתרונות מסתור לכביסה ומערכות מיזוג אוויר שישולבו במבנים.

יד. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, סילוק אשפה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי התכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

טו. תיאום עם רשות שדות התעופה בנוגע להקמת עגורן שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע באתר הבניה.

טז. תנאי למתן היתר בנייה הן הנחיות רשות התעופה האזרחית לנושא סימוני הלילה של המבנים.

יז. ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לחלק מתאי השטח בתכנית או לכולה, בהתאם לתכנית חלוקה למתחמי מימוש ושלבים באישור מהנדס העיר.

יח. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפני אישור תכניות בינוי ו/או פיתוח.

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>יט. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין להבטחת זיקת מעבר, כמפורט בסעיף 6.17 על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם</p> <p>כ. אקוסטיקה: ביצוע בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים במבנים המתוכננים, בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ושל מערכת הכבישים לעת מתן היתר, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בהתאם לבדיקה זו ייקבעו במקרה הצורך האמצעים האקוסטיים הנחוצים במבני המגורים ומבני הציבור.</p> <p>כא. בשלב תכנון מפורט לביצוע, עם קביעת תצורת הבנינים הסופית, תבוצע בחינה נוספת לבחינה שבנספח הסביבתי, לבדיקת עוצמות רוח במתחם התכנית, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח. תכנון האמצעים יבוצע ע"י אדריכלי התכנית להיתר ומתכנני הפיתוח, בליווי היועצים הסביבתיים.</p> <p>כב. אישור חברת "הגיחון" ותאום איתה בדבר מערכות אספקת המים וביוב לכל בנין על כל חלקיה הנדרשים ועל פי כל הנחיות הגיחון.</p> <p>כג. תנאי להיתר בניה לשימוש מסחרי יהיה תאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים וזאת על מנת למנוע מטרדים לדירות המגורים.</p>

6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי למתן טופס 4 ראשון לאיכלוס יהא עריכת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ואישורה כמפורט בסעיף 6.15.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 ראשון לאיכלוס יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר מתן זיקות הנאה לציבור כמפורט בסעיף 6.16.</p>

6.5	חניה
	<p>א. תקן החנייה יהיה תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. כל החניות תהיינה תת קרקעיות, אך יותרו חניות אורחים עיליות ככל שניתן.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים בהתאם לתקן החניה התקף או שיהא בתוקף בעת הוצאת היתר בניה לבניינים שיוקמו בשטח, הנמוך מביניהם ובהתאם לכך למיקום החניה בתת הקרקע, כמופיע בנספח תנועה וחניה נספח מס. 3.</p> <p>ד. שינויים בהסדרי התנועה והחנייה, במפלסי החניונים, במקומות החנייה והתאמות של כניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, לא יהוו שינוי לתכנית זו ויותרו בכפוף לאישור אגף התנועה בעיריית ירושלים</p> <p>ה. ניתן להתקין מעליות/מתקני חניה ממוכנים בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>ו. התכנון והביצוע של כל חניון תת-קרקעי בתאי השטח 1,21,22 יבטיח את זיקת המעבר לרכב באופן חפשי לחניונים בתאי השטח הגובלים בו לרבות בביצוע בשלבים.</p> <p>ז. החניה עבור שימושי המסחר ומבני הציבור תהיה פתוחה לקהל הרחב.</p> <p>ח. תתבצע הפרדה ככל הניתן בין המשתמשים בחניון לטובת המסחר ומבני הציבור לבין דיירי המתחם, וזאת החל מן הכניסה לחניון ובתוכו. הפרדה זו תיעשה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

6.6	איכות הסביבה
	<p>הגדרות:</p> <p>א. מפגע סביבתי מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום, לשינוי איכות הסביבה (אוויר, קרקע ומים עיליים ותחתיים), ו/או חורגים מהוראות כל דין.</p>

- ב. רשות סביבתית המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה האזורית לאיכות סביבה.
- ג. תקנים לפליטת מזהמים תקנים לפליטת מזהמים לאויר על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ואמנת התעשיינים כפי שתתעדכן מעת לעת ולהוראות חוקי העזר של עיריית ירושלים שימושים מותרים:
- בתחום התכניות יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- חובה על מגישי הבקשה להיתר לפעול למניעת מיפגעים סביבתיים בהתאם לנספח חוות הדעת הסביבתית לתכנית זו, פרק ג' ועל פי המפורט להלן:
- רעש תחבורתי ואקוסטיקה:
- א. לעת הגשת היתרי בנייה תוגש חוות דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ועל פי מימצאיה יפורטו בהתאם לצורך האמצעים האקוסטיים הנדרשים להתקנה במעטפת הבניין לעמידה בהמלצות הועדה הבינמשרדית לרעש מכבישים.
- ב. ראה סעיף 6.3 כ'.
- אנרגיה ואיכות הסביבה:
- לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, סולר (למעט גנרטורים), רוח ואנרגיה סולרית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים למניעת פליטות לאויר וריחות שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- מיקרו אקלים - מטרדי רוח:
- א. ראה סעיף 6.3 כא'.
- ב. האמצעים למיתון רוח שייקבעו לא ייחשבו במניין השטחים העיקריים, ותותר סטיה מזערית מקוי הבניין לצורך זה ולצורך זה בלבד, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- פסולת:
- א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- ב. המתקנים לאיסוף פסולת ביתית יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- ג. ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
- ד. פסולת "חומרים מסוכנים" יש לאכסן ולטפל בהתאם להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) תשנ"א-1990.
- ה. פינוי פסולת הבנין אשר ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט 1998. טיפול בפסולת בניין - טיפול ע"י מחזור בפסולת בניין באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
- ו. יעשו הכנות נדרשות להפרדת פסולת במקור.
- ז. בשלב היתרי הבנייה תתוכנן מע' הפינוי והטיפול באשפה בהתאם לדרישות הפרדת פסולת במקור.
- זיהום אוויר מחניונים:
- א. בחניונים התת קרקעים תובטח איכות אוויר אוורור שתותקן על פי הנחיות המשרד לאיח"ס, מערכת אוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.

איכות הסביבה	6.6
<p>ב.פתחי כניסת האוויר לחניון (במידה וקיימת יניקה אקטיבית מבחוץ) לא ימוקמו (במידה האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר כגון בצד כביש ראשי.</p> <p>ג.פתחי יציאת אוויר המנוקז מהחניון (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון), יופנו לכיוון הרחוב ולא ימוקמו (במידה ואפשר) בקרבת בנינים בהם קיימת פעילות אנושית מתמשכת (מגורים או מסחר/משרדים).</p> <p>ד.יש לצרף לבקשה להיתר חוות דעת של יועץ מיזוג האוויר שתכנן את החניון.</p> <p>ה.חוות דעת תפרט את הפתרונות המוצעים להפעלת החניון התת קרקעי תוך הבטחת איכות אוויר נאותה, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ו.צינור הפליטה של גזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקום למטרדי ריח ועשן למשתמשים במבנה.</p>	



בניה ירוקה	6.7
<p>תכנון הבניין ישלב את עקרונות הבניה הירוקה בת קיימא בתיאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>תנאים נוספים במסגרת היתר בנייה:</p> <p>א.יוקצו שטחים לנושאי מחזור, אופניים, מערכות סולריות, לפי הנחיות העירייה בזמן הגשת היתר הבניה</p> <p>ב.ניהול מי נגר - ראה סעיף 6.10 להלן.</p> <p>ג.טיפול בפסולת בניין - טיפול ע"י מחזור בפסולת בניין באתר או מחוצה לו באתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה</p> <p>ד.ניהול סביבתי של מהלך הבניה - הכנת תוכנית ניהול אתר בניה שתענה על היבטים של הפחתת מפגעי סביבה, טיפול נכון בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכד'. ראה הנחיות בנספח בניה ירוקה.</p> <p>ה.חיסכון במים בפיתוח שטח - שימוש בצמחייה חסכונית, תאורה חיצונית חסכונית.</p> <p>ו.מערכות- מיזוג אוויר, הסקה, סולארי יתוכננו ויידרשו להצגת אמצעים לחיסכון אנרגטי.</p> <p>ז.חניונים - בתכנון חניונים תת קרקעיים ישולבו היבטי אוורור ותאורה טבעיים ככל שניתן.</p> <p>ח.תיעוד -הליך התכנון והביצוע יתועד לצורך פיקוח עליון על כלל התהליך.</p>	



פיתוח סביבתי	6.8
<p>א.בכל שטחי הפיתוח של התכנית ינטעו עצים בוגרים, דרג 9 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות. עיצוב העצים כעצי רחוב, פרטי בורות הנטיעה ותהליך נטיעת העצים יהיה בהתאם למפרט לעצי רחוב של עיריית ירושלים</p> <p>ב.שתילת העצים תיעשה בהתאם לתכנית גינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המנחה של התב"ע. התכנית תאושר ע"י מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר ראשון הינו הכנת תכנית פיתוח מלאה לכל שטחי הפיתוח של המתחם, כולל שטחים ציבוריים או שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי.</p> <p>ד.התכניות לפיתוח נופי יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים.</p> <p>ה.התכניות לפיתוח נופי יכללו פירוט של חמרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני עפ"י הנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>ו.התכניות לפיתוח נופי יכללו תכניות גינון (נטיעה והשקיה) בהתאם לסטנדרט העירוני עפ"י הנחיות עיריית ירושלים, ובאישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ז.מפלסי התקרה של חניונים תת"ק ו/או מבנים תת"ק המופיעים בנספח הבינוי אשר על</p>	



<p>6.8 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
<p>גגותיהם מתוכנן גינןן ופיתוח יתוכננו בגבהים המאפשרים נפח מתאים למצע גנני. ח. גובה הגדרות הפרטיות הפונות למרחב הציבורי לא יעלה על 1.2 מ'.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה טיפול בכל העצים הבוגרים בגבולות התכנית המוגדרים לשימור, להעתקה או לכריתה, בהתאם למפורט בנספח הנופי על פי סקר העצים, ובתיאום עם עיריית ירושלים. 2. אין לבצע את כריתת/העתקת העצים המומלצים אלא לאחר קבלת היתר כריתה כחוק - מפקיד היערות העירוני. 3. עץ המוגדר לשימור - אין לבצע עבודות גיזום נוף/גיזום שורשים - ללא אישור יועץ נוף/אגרונום. 4. עץ המוגדר לשימור - אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ 3 מ' מקצה גזע העץ ללא ללא אישור יועץ נוף/אגרונום.</p>	
<p>6.10 ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מערכת הניקוז במתחם בהתייחס לנושאים הבאים : מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פ המרכזי בתא שטח מס' 4, בהתאם לנספח הניקוז ונספח פיתוח נופי, כך שיינתן פתרון להשהייה וחלחול מי נגר בהיקף שלא יפחת מ-15% משטח התכנית. יש לתכנן את כיסוי השטח הציבורי הפתוח מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע כמפורט להלן : ביצוע שטחים מגוננים, גינןן במצע חדיר, עיכוב זרימת הנגר העילי ע"י הנמכת השטחים החדירים ביחס לסביבתם, שימוש בריצופי רשת, ריצוף חרושתי ומשולבי גינןן להגברת יכולת חדירת מי הנגר לקרקע, והנמכת השטחים החדירים ביחס לסביבתם ככל הניתן. מתקני ניקוז לסוגיהם יתוכננו בתיאום עם אדריכל נוף, לרבות השהייה והחדרה בשטח השצ"פ המרכזי. עודפי הנגר העילי (ככל שיהיו) יקלטו במערכת הניקוז העירונית כפי שהם נקלטים כיום. בבניינים תתוכנן מערכת ניקוז גגות נפרדת, שתזרים המים ישירות אל השטחים הירוקים שמסביב לכל בניין. שטחים אלו יתוכננו כך שיהיו מסוגלים לקלוט כמות מים זו, להשהותם, להחדירם לקרקע וע"י כך להקטין את הנגר העילי. בחינה זו תהווה תנאי להיתר בניה.</p>	
<p>6.11 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים. ב. טופס 4 יינתן ו/או שימוש הפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב הנ"ל. ג. תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית. ד. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ותאגיד המים העירוני ויתחברו לרשת הביוב הקיימת. ה. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ותאגיד המים העירוני, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת. ו. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.</p>	
<p>6.12 חשמל</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בהתאם להוראות המפורטות להלן : 1. לא תותר הקמת שנאי (טרנספורמטור) על עמוד בשטח התכנית.</p>	

6.12	חשמל
	<p>2. לתחנות הטראנספורמציה יוקצה חדר בתוך בנין או במבנה סגור ומקורה המיועד לכך בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע.</p> <p>4. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.</p> <p>5. תותר הנחת כבלי חשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים, בדרכים, בשטחי המעברים הציבוריים ובמעברים בשטחי חניונים תת-קרקעיים שיוקצו לכך בתאום עם חברת החשמל.</p>
6.13	תקשורת
	<p>הוראות בנושא קווי תקשורת</p> <p>תכנית תקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חברת בזק וחב' הטל"כ הפועלת במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.</p> <p>מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תיאום עם חברת בזק.</p> <p>כל הרשת החדשה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.</p> <p>קווי תקשורת למיניהם, טלפון טלוויזיה בכבלים וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על-פי התקנים המאושרים.</p>
6.14	תשתיות
	<p>א. לרשות המקומית, או למי שיפעל מטעמה או בהרשאתה תהיה אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי, הנחת צנרת ותשתיות וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח היקפיות, מבלי להתחשב בגבולות המגרשים לפי התכנית.</p> <p>ב. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, כאשר פתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.</p> <p>יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, ככל שתדרש העתקת תשתיות קיימות יבוצע ע"י היזם וחשבונו ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. התקנת מתקני הגז תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989) ותקן ישראלי ת"י 158.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מתקני הגז הנדרשים לאישור משרד העבודה ובמידת הצורך, לאישור משרד התמ"ת ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p> <p>ה. ראה סעיפים : 4.3 ג', 6.3 ו', כב'.</p>
6.15	איחוד וחלוקה
	<p>1) א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. מייד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית /מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>2) בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי למבנה ציבור (בצבע חום) והמוגדר בטבלה 5, לרבות השטח הבנוי ושטח החצר הצמודה, בתחום תא שטח מס' 3.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי ומיועד לאפשר זכות מעבר רגלי חפשי ורציף, מעבר לרכב חירום על פני הקרקע, וגישה לחניונים ומעבר תשתיות במפלסים מתחת לקרקע.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור בתא שטח מס' 3 יאפשר מעבר הולכי רגל דרך הקומות הציבוריות של בניין E. תותר גמישות במיקום תוואי מעבר זה בהתאם לתכנון המפורט שבהיתר, ובלבד שתישמר רציפות המעבר הרגלי מכיוון גשר הולכי הרגל על דרך חברון ועד לשצ"פ המרכזי בתא שטח מס' 4 וברוחב מינימלי של 3 מ' כמסומן בתשריט, ועל פי העקרון המופיע בחתך A-A שבנספח בינוי מס' 1 גליון 2 מתוך 2. הוראה זו מחייבת וסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ג. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור בתא שטח מס' 1 יאפשר מעברים להולכי רגל בין הבניינים ברוחב כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. בנוסף על האמור לעיל, התכנון והביצוע של כל חניון תת-קרקעי בתאי השטח 1,21,22 יבטיח את זיקת המעבר לרכב באופן חפשי לחניונים בתאי השטח הגובלים בו לרבות בביצוע בשלבים.</p> <p>ה. התכנון והביצוע של כל חניון תת-קרקעי בתאי השטח 22 ו/או 3 יבטיח את זיקת המעבר לרכב לחניון תת קרקעי בחלקה הגובלת מס' 34, ככל שיידרש וייבנה חניון כזה בעתיד, לרבות מתן זיקת מעבר לרכב תת קרקעי מתחת למעבר הציבורי בתא שטח מס' 5, במעבר ת"ק במיפס חניון עליון בלבד, כאשר ביצועו יחול במלואו על בעלי הזכויות בחלקה 34 ובאחריותם.</p> <p>ו. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ז. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח הכל בהתאמה לשפה העיצובית של הרחוב וכחלק בלתי נפרד ממנו על מנת שיהוו מקשה אחת.</p> <p>ח. זיקת הנאה בפינת רח' התנופה ודרך בית לחם תפותח בהמשך רציף של מדרכות רחוב התנופה ודרך בית לחם.</p> <p>ט. מודגש בזאת כי אחזקת השטח עם זיקת הנאה תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה של ירושלים תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק. יותר מתן פטור מהיטל השבחה על פי הכללים החלים בחוק למתן פטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי ובינוי ועל פי מדיניות עיריית ירושלים.</p>	
<p align="center">תחזוקה</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>א. לשם אחזקת השטחים המפותחים בתחום התכנית יקימו מגישי הבקשה להיתר בתאי שטח מס' 1, 21,22, 3, חברה או חברות אחזקה, או שיתקשרו עם חברה או חברות אחזקה קיימות,</p>	

תחזוקה	6.18
אשר תקבלנה על עצמן לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי תאי השטח לעיל, כפי שייקבע בשלב היתר הבניה.	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.19
כל הבניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, והריסתם בכלל תא שטח תהווה תנאי למתן היתרי בניה באותו תא שטח.	

הנחיות מיוחדות	6.20
<p>בשטח המסומן בתשריט בקיווקו אלכסוני כפול בצבע שחור יחולו הנחיות מיוחדות כמפורט להלן:</p> <p>א. עפ"י ניתוח תחבורתי שנערך לפרויקט לשנת אכלוסו נמצא כי יש לרמזר את צומת דרך בית לחם - רח' הסדנא</p> <p>ב. שטח זה במיפס הכניסה לחניונים, ובטווח של 10 מ' פנימה מיועד לטובת גישה, התקנה ותחזוקת רמזור בצומת דרך בית לחם ורחוב הסדנא,</p> <p>ג. רימזור צומת הסדנא-דרך בית לחם יבוצע רק לאחר הסדרת צומת רח' התנופה-דרך בית לחם כצומת רק"ל מרומזר ע"י עיריית ירושלים או מטעמה.</p>	

סטיה ניכרת	6.21
<p>א. קוי הבניין המרביים שנקבעו בהוראות תכנית זו ובמסמכיה הם מחייבים, וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות המרבי שנקבע בהוראות תכנית זו ובמסמכיה הוא מחייב, וכל סטיה ממנו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ג. ההוראות המפורטות בסעיף מס' 6.16 ב', לעניין השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור בתא שטח מס' 3 הן מחייבות, וסטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית ובכלל זאת השטחים בעלי זיקת הנאה, השצ"פ, המדרכות הסובבות וכיו"ב לאישור אגף שפ"ע, אגף תושייה ואדריכל העיר.
2	טופס 4	השלמת ביצוע עבודות הפיתוח כאמור לעיל לשביעות רצון מהנדס העיר.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בתוך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף. תותר הארכת תוקף התכנית בסמכות



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36