

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0686790

יפה נוף שטח המתפנה על ידי חברת החשמל

ירושלים

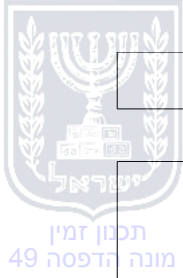
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

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 זו מציעה תכנון מפורט לשטח בשכונת בית הכרם המתפנה על ידי חברת החשמל. השטח מיועד כיום למתקן הנדסי, שאין בו צורך ולכן התכנית מציעה לשנות את היעוד למגורים שמתאים ומתחבר אל אל אופי השכונה והרקמה העירונית.

התכנית מציעה 2 מגרשים למגורים בהם ייבנו 2 מבנים, מזרחי - 12 קומות, מערבי -14 קומות, בקומת הקרקע התכנית מציעה מסחר מקומי שכונתי.

מגרשים 4,5 שצ"פ נגיש וראוי עם שטחים ירוקים ואזורי ישיבה ופעילות, בנוסף מתחת לשצ"פ במגרש 4 יתוכנן חניון ציבורי תת קרקעי לרווחת תושבי השכונה והאזור. בנוסף השצ"פ יכלול מעבר מקשר אל השצ"פ אשר נקבע בתכנית מתחם הארזים הממוקם דרומית מערבית לשטח התכנית.

מגישי התכנית, רשות מקרקעי ישראל הם הבעלים של השטח.

במגרש 5 יהיה שימוש של שצ"פ ומתחת לקרקע שימוש של חניון לטובת השימושים המוצעים בתאי שטח 1-2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

יפה נוף שטח המתפנה על ידי חברת החשמל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0686790	מספר התכנית	
4.161 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

ירושלים

217739

קואורדינאטה X

632035

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה: בית הכרם

רחובות:

מצפון: דרך מרדכי איש שלום

מדרום: רחל המשוררת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



בית הכרם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30150	מוסדר	חלק	180	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

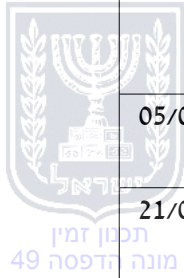
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/03/1964	925	1075	תכנית מחליפה את הוראות תכנית 1159.	החלפה	1159
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילה רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי הכולל נספח מיקרואקלים ונספח אקוסטיקה	10: 21 09/12/2021	שני בירנבוים	09/12/2021	64		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות ומפלסי פיתוח.	09: 18 05/12/2021	אילה רונאל	29/11/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 11 16/12/2021	מיכל זילברשטיין	16/12/2021		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 13 16/12/2021	מוחמד עמרו	15/11/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 02 16/08/2020	אילה רונאל	16/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	יוסי ויטריאול	1	ESD	נתניה	(1)		09-8640943		yossi@esd- env.com
סוקר עצים	סוקר עצים	אלון ורד		ורד יעוץ ולוגיסטיקה	רמת השרון	(2)	13 א	03-5288430		alon@veredg roup.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882	מחמוד מחאמיד מדידות והנדסה	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	mahmod33@ bezeqint.net
כבישים	מהנדס	מוחמד עמרו	2937877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		haitham@yar den-eng.com

(1) כתובת: רחוב גיבורי ישראל 10 א , א.ת פולג נתניה.

(2) כתובת: המלכים 13 א' רמת השרון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

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

הקמת 2 מבני מגורים וחניון ציבורי מתחת לשצ"פ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממתקן הנדסי למגורים ג', שצ"פ ודרך משולבת.

ב. קביעת תכליות מותרות ביעודי קרקע

ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

ד. קביעת בינוי של 2 מבנים בגובה 12 ו-14 קומות

ה. קביעת מספר ותמהיל יח"ד

ו. קביעת קווי בניין

ז. קביעת תכסית בינוי

ח. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

ט. קביעת הוראות לפיתוח השטח

י. קביעת הוראות לזיקת הנאה

יא. קביעת הוראות להריסת מבנים ואלמנטים

יב. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס

יג. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים

יד. קביעת הנחיות סביבתיות

טו. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי

טז. קביעת הוראות להפקעה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	5, 4
דרך מוצעת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	6
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	5, 4
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מגורים ג'	2, 1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	5, 4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	6
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקן הנדסי	4,172.5	100
סה"כ	4,172.5	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	277.56	6.65
מגורים ג'	1,890.98	45.32
שטח ציבורי פתוח	2,004	48.03
סה"כ	4,172.54	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים, ושטחים נילוויים למגורים</p> <p>2. מסחר - מסחר שכונתי מזערי אשר איננו יוצר מפגע לבנייני המגורים.</p> <p>3. כ 50% מיחידות הדיור במתחם ישמשו להשכרה ארוכת טווח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.</p> <p>2. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן טבעית מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ 4 ס"מ. בקירות אלו יותר סוג סיתות שונה מזה של מעטפת המבנה.</p> <p>3. אבן הקופינג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ 8 ס"מ.</p> <p>4. יינטעו עצים בוגרים בשטח התכנית, בהתאם למגבלות הפיתוח.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר בניה של מבני מגורים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת בכל מגרש ייקבע בהתאם למפלס הרחוב והשצ"פ הסמוך וזאת על מנת ליצור נגישות מיטבית ומרחב ציבורי ראוי, ויהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי. בכל מקרה ההפרש בין המפלסים האמורים לא יעלה על מטר אחד. תותר סטיה של עד 1 מ' לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. תמהיל הדירות יהיה כמפורט בתכנית זו, לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות בהתאם לחוק.</p> <p>4. תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי רחוב המשררת רחל בלבד, כמפורט בנספח הבינוי, וזאת לשם מסחר שכונתי מזערי אשר איננו יוצר מפגע לבנייני המגורים.</p> <p>5. יובטח מילוי מזערי 150 ס"מ אדמת גן מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה. במטרה לאפשר שתילת עצים בוגרים בתחום תאי השטח למגורים.</p> <p>6. בכל פינות המבנים יש להשתמש באבני פינה מלאות או מנוסרות בצורת L בעלות פאה מזערית של 15 ס"מ.</p> <p>7. לא יותר שימוש במעקות עשויים מזכוכית.</p> <p>8. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>9. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>10. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.</p> <p>11. תכסית הבניינים תהיה עד 45% משטח המגרש.</p> <p>12. גובה קומת המסחר וקומות המגורים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>13. לא תותר נסיגה מקו החזית בקומות המבנה.</p> <p>14. תותר בניה עד לגובה של 14 קומות מעל הקרקע בתא שטח מס' 2 ועד 12 קומות ב תא שטח מס' 1, ויותר 2 קומות מגורים נוספות מתחת למפלס זה כלפי רחוב איש שלום, כמסומן בנספח הבינוי.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>15. פתרון האשפה יהיה בתחום קווי הבניין או בחזית צדית בלבד ולא בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>16. גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.20 ממפלס הקרקע הסמוכה. מעל גובה זה תותר גדר מסוגרת ללא אטומה.</p> <p>17. קירות הפיתוח לכיוון רחוב איש שלום יפותחו כ"קיר ירוק" משולב בפתחים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. היתר הבנייה יכלול פתרונות לשיטת גידול הצמחייה בחזית זאת ולמערכת ההשקיה על מנת להבטיח מופע ירוק ואיכותי. פתיחת פתחים בחזית זו תיעשה באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר בניה.</p> <p>הוראות ביחס למרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> <li>2. יותרו מרפסות מקורות בלבד אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</li> <li>3. לא תותר הקמת מרפסות זיזיות מעבר למרפסות אלה.</li> <li>4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות ותיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין.</li> <li>6. כל סטייה מהוראות אלה (מלבד הגמישות בסעיף מס' 2) תחשב כסטייה ניכרת.</li> </ol>
ג	<p><b>גגות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גגות המבנים יהיו שטוחים</li> <li>2. לא תותר בנייה על הגג</li> <li>3. גובה מעקה בנוי לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק</li> <li>4. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים.</li> <li>5. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים דוגמת מתכת, זכוכית, עץ או שילוב ביניהם. גובה המסתור לא יעלה על 2 מ' מעל מפלס הגג.</li> </ol>
ד	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתאי שטח 1,5,2, בלבד ויהיו תת קרקעיים.</li> <li>2. תותר כניסת רכבים אחת לחניון התת קרקעי מכיוון רחוב רחל המשוררת בלבד בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>3. מספר מקומות החנייה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</li> <li>4. חניה בתחומי מגרשי המגורים ותא שטח 5 תהיה בתת הקרקע בלבד.</li> <li>5. תכנון החניון התת קרקעי יהיה בהתאם להנחיות ובתיאום מחלקת תושבי"ה בעיריית ירושלים.</li> <li>6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה</li> <li>7. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים הקיימים. מיקום וגובה הקיר ייקבע כך שלא יפריע למשולשי הראות בכניסה וביציאה מהחניון.</li> <li>8. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים ואופנועים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תמוקם בחניון הדיירים התת קרקעי.</li> <li>9. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתף חניון האופניים תהיה בגודל המאפשר להסיע אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</li> </ol>

4.1	מגורים ג'
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות המרבי הנו מחייב. כל סטייה מהם למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו, תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הם מירביים.</p> <p>2. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו הבניין העילי הנו עבור שטחי מרפסות בלבד.</p> <p>4. בקומות 1-2, המשלבות דירות מגורים וחניון, שטח הדירות לא יחרוג מהתחום המסומן בקווי בנין בתשריט ונספח הבינוי.</p>
ז	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>1. רחבות היערכות ודרכי גישה אליהן יוכשרו בהתאם להוראות רשויות הכבאות והצלה.</p> <p>2. חדר מדרגות מוגן בבנין גבוה או רב קומות יגיע לגג הבניין</p> <p>3. בבניין רב קומות יותקן במפלס הגג מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ 15 קוב</p>
ח	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. סך שטחי המסחר יוגבלו ל 200 מ"ר שטחים עיקריים, לשני הבניינים יחד, ויוגבלו לקומת הקרקע בלבד.</p> <p>3. תיאסר חזית מסחרית אטומה.</p> <p>4. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט ואמצעי הצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים.</p> <p>5. לא תותר הקמה ושימוש עסקים משמיעי מוזיקה רועשת, כגון מועדונים וכו' האמורים לעבוד בשעות הערב המאוחרות ובלילה.</p> <p>6. בעסקים מסוג בתי קפה ומסעדות תותר השמעת מוסיקה רקע שקטה בלבד. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכותלי העסק.</p> <p>7. פעולות פריקה/טעינה של ספקים תבוצענה בהתאם לתקנות העירוניות.</p> <p>8. חל איסור מוחלט ושימוש במערכות כריזה, רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכותלי בתי עסק.</p> <p>9. עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>10. השימושים במסחר יתואמו עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p> <p>11. מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>12. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה והעיר הכוללים גני משחק, גינון, פינות ישיבה, מצללות, תאורה וכדומה.</p> <p>ב. העברת תשתית תת-קרקעית</p> <p>ג. חניון ציבורי תת קרקעי</p> <p>ד. מעבר מקשר אל השצ"פ בתכנית הסמוכה ברחוב הארזים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים הנדרשים לרווחת המשתמשים: תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מצללות, מעקות, מעברים נגישים, ריהוט גן ופינות ישיבה, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. יובטח מילוי של 150 ס"מ מעל תקרת קומת החניון העליונה וזאת לשם יצירת מצע גנני המאפשר שתילת עצים בוגרים.</p> <p>3. לא יותר גידור בשטח השצ"פ שאינו קשור להגנה מפני נפילות מגובה בהתאם לתקנות.</p> <p>4. פיתוח השצ"פ יהיה המשכי ורציף לתחום המדרכה.</p> <p>5. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 ממפלס המדרכה הגובלת. מעל גובה זה תותר גדר מסורגת/לא אטומה.</p> <p>6. שטח השצ"פ יכלול מעבר ציבורי המקשר בין רחוב רחל המשוררת ובין השטח הציבורי הפתוח אשר נקבע בתכנית מתחם הארזים דרומית מערבית לשטח התכנית. רוחב מעבר זה לא יפחת מ 4 מ'.</p> <p>מ' מפלסי הפיתוח יתואמו עם המפורט בתכנית המאושרת של מתחם הארזים באופן שתיווצר קישוריות בין המגרשים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. יתוכנן חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשטח השצ"פ, אשר יכלול 50 מקומות חניה לטובת כלל הציבור. תנאי לאיכלוס המגורים בתחום התכנית יהיה השלמת בניית חניון זה.</p> <p>2. תתוכנן כניסה אחת לחניון המוצע.</p> <p>3. מתחת לשצ"פ יותר מעבר לרכב לצורך גישה למפלסי החניות הפרטיות. מעבר זה יסומן בנספח הבינוי כזיקת הנראה למעבר לרכב.</p> <p>4. השטחים המיועדים לחניה יהיו שטחים עיקריים תת קרקעיים לשימוש חניון בלבד. לעת מתן - היתר ייקבע מיקומם המדויק של שטחים אלה.</p> <p>5. בעלות העירייה בשטחי החניון האלה תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>6. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטח הציבורי המבונה לפי תכנית זו לחניון ציבורי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p> <p>7. בתחום החניון הציבורי תתאפשר גם חניה ציבורית לאופניים ואופנועים, מבלי לגרוע ממספר מקומות החנייה לרכבים, בהתאם לשיקול דעת העירייה.</p> <p>8. תפעול החניה הציבורית יהיה על פי הנחיות עירייה.</p> <p>9. החניון הציבורי יהיה פתוח כולו לכלל הציבור, ויונהל עפ"י הנחיות ומדיניות העירייה. בכל עת תתאפשר גישה של כלל הציבור לחניה. קביעה זו אינה מונעת ניהול החניה האמורה גם בתשלום, בהתאם למדיניות שתקבע על ידי העירייה.</p> <p>10. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>היתר בניה בשטח.</p> <p>11. בשטח המסומן בנספח התנועה כשטח למשולש ראות גובה הגדרות לא יעלה על 70 ס"מ. תנאי למתן היתר בניה יהיה הנחת דעת של אגף תושיה בעיירת ירושלים על כך שנשמרים משולשי ראות ביציאה מהחניון.</p> <p>12. בתחום משולשי הראות המסומן בנספח התנועה, לא תותר בניה או פיתוח אחר שיפגעו בו.</p> <p>13. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתף חניון האופניים תהיה בגודל המאפשר להסיע אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>באזור סימון הנחיות מיוחדות בתא שטח 4 יותרו גם השימושים הבאים:</p> <p>א. גרעין כניסת הולכי רגל לחניון ציבורי</p> <p>ב. תמרון לכניסת כלי רכב לחניון הציבורי</p> <p>ג. זיקת הנאה לכניסת כלי רכב לחניון הציבורי ולחניון המגורים</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתא שטח 5 הייעוד יהיה שצ"פ, וזאת למעט שימוש בתת הקרקע לחניון תת קרקעי הנותן מענה לשימושים המוצעים בתאי שטח 1,2, וזאת בהתאם לזכויות המפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה או להפקעה, לפי המוקדם, בתא שטח 5 יהיה אישור תשריט חלוקה תלת מימדי לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לשימושי הקרקע המוצעים בתא שטח זה.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>הרחבת הדרך והמדרכה, הוספת חניות ציבוריות.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כדרך מוצעת יותרו שימושים ציבוריים בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית כפי המצוין בסעיף 6.2.</p> <p>2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>3. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>4. תינתן אפשרות לחניה ציבורית מתחת לתווי הדרך.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	3.5	0	7	1	12	40 (1)	46	50	5555	3450	0	1388	4167	987		מגורים ג'	מגורים ג'	
												20	80	987	קומת קרקע - כניסה קובעת	1	מסחר	מגורים ג'
0	3.5	5	0	1	14	46	54	58	6445	3455		1611	4834	898		מגורים ג'	מגורים ג'	
												20	80	898	קומת קרקע - כניסה קובעת	2	מסחר	מגורים ג'
									1425		(2) 1400		25	1437		4		שטח ציבורי פתוח
										(3) 3255				562		5		שטח ציבורי פתוח



קדמית כונן זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	1		552
מגורים ג'	מסחר	1	קומת קרקע - כניסה קובעת	
מגורים ג'	מגורים ג'	2		648
מגורים ג'	מסחר	2	קומת קרקע - כניסה קובעת	
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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות קטנות בהתאם לחוק.
- תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבנין.
- לא יותר ניוד כל שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.
- כ-50% מיחידות הדיור במתחם ישמשו להשכרה ארוכת טווח.
- יותר ניוד שטחים מסחריים בקומות הקרקע בלבד בין תאי שטח 1 ו 2.
- שטחי השירות של חניון הדיירים יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

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

- בהתאם למספר הקומות המפורט ותוספת חדר מכונות בגובה של 2.5 מטרים על גג המבנה.
- שטחים עיקריים תת- קרקעיים לשימוש חניון ציבורי בלבד.
- שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו לחניון לטובת השימושים המוצעים בתאי שטח 1 ו-2 בלבד..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בניה ירוקה</b></p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות לכל ההיבטים של בנייה ירוקה ובת-קיימא, ומתן מענה אדריכלי ו/או הנדסי כגון:</p> <p>א. שימור אנרגיה ע"י שילוב מרכיבי הצללה בחזיתות המבנים, בידוד המעטפת, שימוש מירבי בתאורה טבעית, הגברת אוורור טבעי וכדומה.</p> <p>ב. ניהול מים באופן חסכוני ומקיים, כולל השארת שטחי חלחול בשטח של 25% משטח המגרש לכל הפחות.</p> <p>ג. עמידה בתקן הישראלי לבנייה ירוקה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>א. מים ושפכים- יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:</p> <p>א 1. מערכת לניקוז מי נגר עילי הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש לעת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>א 2. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>א 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>ב. מניעת מפגעים סביבתיים לשלב ההקמה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה / חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מחלקת איכות סביבה בעירייה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות אוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים ותוכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתוכניות הבקשה להיתר.</p> <p>ג. חניונים</p> <p>ג 1. מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, בגובה 3 מ' לפחות.</p> <p>ג 2. פליטת אוויר מזוהם מארובות תתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.</p> <p>ג 3. על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים.</p> <p>ג 4. הפעלת חניונים תת קרקעיים והתקנת מערכות גילוי CO תתבצע בהתאם לתנאי מסגרת סביבתיים לפריט 8.6 ב' חניונים תת קרקעיים, ועדכוניו מעת לעת.</p> <p>ג 5. בהתכנון המפורט ילווה בחיזוי אקוסטי על מנת להפחית את מפלסי הרעש החזויים כתוצאה מכניסה ויציאה של כלי רכב במבני המגורים הסמוכים.</p> <p>ד. פסולת</p> <p>ד 1. היתר בניה מכוח תוכנית זו יכלול התאמת חדרים מתאימים לאצירת פסולת.</p> <p>ד 2. חישוב נפחי אצירת פסולת יתבצע על פי הנחיות שיתקבלו מן הרשות המקומית, או בהיעדרם ע"פ "תקנות התכנון והבניה" (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 4), (התשס"ח 2008 חלק ו' אצירת אשפה וסילוקה מבניין".</p> <p>ד 3. לפני תחילת העבודות יוקצה באתר שטח לאצירת פסולת לסוגיה בהתאם לחלוקה לצורך שימוש חוזר ומיחזור.</p> <p>ה. רעש</p>	

איכות הסביבה	6.2
<p>ה 1. עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מכבישים יש לקבוע כי פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבנייה. כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה (תכנן . הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף 2019-</p> <p>ה 2. מערכות מכאניות בתכנון המבנה והמערכות המכאניות בפרויקט ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרד הרעש עבור השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד (1992), (, בדרישות התקנות ) 1990 בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ האקוסטי (כנספח לתכנית הבקשה) כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה 3. מניעת רעש בזמן ההקמה בשלב הבקשה להיתר בנייה למרתפים תוגש חו"ד אקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. ינקטו כל אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמני מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקים ככל הניתן מבתי מגורים עפ"י הנחיות של יועץ האקוסטי.</p> <p>ו. אנרגיה וקרינה</p> <p>היתרי בניה מכוח תוכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.</p> <p>ז. קרקע - תנאי להיתר בניה / חפירה ראשון יהיה הכנת סקר קרקע לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ח. גז רדון - תנאי למתן היתר בניה הינו יישום פרט למניעת שפיעת גז רדון עפ"י הנחיות העירייה.</p> <p>ט. חומרים מסוכנים - לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.</p> <p>י. שימור נגר עילי</p> <p>י 1. אזור התוכנית מוגדר כבעל רגישות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יעמדו בדרישות תמ"א 1 בנוגע להחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע באזור זה. בנוסף יש לפעול עפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>י 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תוכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח של 10 מ"ק לדונם.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.3
<p>המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, הוועדה המקומית תפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
חשמל	6.4
<p>הנחיות לחדר שנאים - לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

<p><b>6.4 חשמל</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת חשמל.</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. מי הנגר העילי יועברו לשצי"פים הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.                  ב. השארית שטחי חלחול לחדירת מים בשטח של 25% משטח המגרש לכל הפחות, כמצויין בסעיף 6.3.                  ג. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל או ריצוף מחלחל).                  ד. חיבור השטחים האטומים (לרבות גגות) לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים ושיפועים מתוכננים.                  ה. ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכדומה.</p>	
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p>	
<p><b>6.7 אקוסטיקה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. מיגון דירתי - עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מכבישים יש לקבוע: פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, משרדים/תעסוקה וציבור, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, וכ"י יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבנייה.                  כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים שנקבעו לעיל, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה (תכ"ב הבנייה) (אקוסטיקה), התש"פ 2019                  ב. מערכות מכאניות ופעילויות בחלק המסחרי - בתכנון של המבנה ומערכות המכאניות בפרויקט ינקטו כל אמצעי אקוסטיים הנדרשים למניעת מטרד.                  הרעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט ע"פי הנחיות של יועץ אקוסטי (1992), (ע"מ לעמוד בדרישות התקנות) 1990                  בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ האקוסטי (כנספח לתכנית הבקשה) כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים לבדיקה ואישור מחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.                  ג. הוראות בנושא מניעת רעש בשלב ההקמה -                  בשלב בקשה להיתר הבנייה למרתפים תוגש חו"ד האקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. ינקטו כל אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים                  מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמני מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקים ככל הניתן מבתים ואחרים עפ"י הנחיות של יועץ האקוסטי.</p>	
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. פסולת הבניין בכל מגרש לא תחרוג בעת העבודות מגבול המגרש.                  ב. לא תושאר פסולת בשטח.</p>	



<b>פסולת בניין</b>	<b>6.8</b>
ג. פסולת בניין תפונה אך ורק לאתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה, ובאישור הועדה המקומית.	

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.9</b>
<p>- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 .</p> <p>- תיאום 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 המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל) למעט קו מתח עליון (תקשורת) למעט מתקנים סלולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>- אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>- תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י ס.</p> <p>- הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>- תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>- אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>- תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>- תנאי להיתר בניה למגורים יהיה הכללת החניון התת קרקעי, הן של המגורים והן החניות הציבוריות במסמכי ההיתר.</p> <p>- תנאי להיתר בניה למגורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ולהרחבת הדרך ברחוב המשוררת רחל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>- תנאי לטופס 4 של המגורים יהיה ביצוע בפועל של כל החניון המוצע בתכנית, הן של המגורים והן החניון הציבורי, ביצוע השצ"פ וביצוע הרחבת הדרך בהתאם להיתר הבניה ותכנית הפיתוח והכול לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.</p> <p>- תנאי לדיון בוועדה לתכנון ובניה/רשות רישוי, יהיה דוח מיקרו אקלים לעניין השפעת המגדלים המתוכננים על השפעת הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה סקר לבחינה ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהי אישור אגף תושי"ה להסדרי תנועה בשלב מימוש התכנית.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה.</p>	

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.10</b>
זיקת ההנאה הינה לכלי רכב, כניסה ויציאה לחניון הציבורי ולחניון הדיירים.	

<b>תשתיות</b>	<b>6.11</b>
א. התשתיות תהיינה תת קרקעיות. כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המסומכות	

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
<p>לאותו עניין.                  ב. תינתן זכות למערכות תשתית במגרשים שבתחום התכנית.                  ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין מערכות אספקת המים שאינם לצרכי שתייה (כגון כיבוי אש, גינות וכדומה).</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון	<p>רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטח הציבורי המבונה לפי תכנית זו לחניון ציבורי, ובדבר הפקעתו ורישומו ע"ש העירייה.</p>
3	תנאי לאישור אכלוס	<p>השלמת הקמת החניון הציבורי. ביצוע בפועל של פיתוח השטח הפתוח ובכלל זאת המעבר הרגלי, זיקות ההנאה והרחבת הדרכים בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הוא 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49