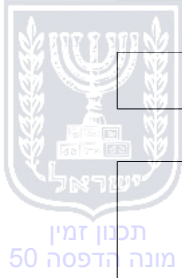


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0464859

**הקמת 4 מבנים למגורים ומבנה לשימושים מעורבים, פסגת זאב, ירושלים**



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
23/10/2018

לאשר את התוכנית  
09/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בהתאם למדיניות הבנייה לגובה ולשימושים המותרים לאורך ציר הרכבת הקלה.

כיום מאושרת בניה של 6 בנייני מגורים בלבד. תכנית זו מציעה עירוב שימושים הכוללת את בנייתם של 4 מגדלי מגורים בני 18 קומות עם קומת מסד מסחרית, עם זיקת הנאה חדשה המחברת את רחובות שמחה הולצברג ומשה דיין ומבנה נוסף של שימושים מעורבים הכולל קומת מסד מסחרית, משרדים/תעסוקה בפינת הרחובות הולצברג ומשה דיין תוך יצירת רחבה עירונית עם זיקת הנאה לציבור.

המגרשים חפורים חלקית על פי היתרים קיימים.  
מגיש התכנית הנו בעל הזכויות במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת 4 מבנים למגורים ומבנה לשימושים מעורבים,  
פסגת זאב, ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-0464859

שטח התכנית  
6.779 דונם

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  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	222365
	קואורדינאטה Y	637623

1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת בשכונת פסגת זאב, בין רחובות משה דיין ושמחה הולצברג.

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	שד דיין משה		

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31397	מוסדר	חלק	11-14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11647	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 11647 בתחומה.	6325	851	22/11/2011
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 09 20/03/2019	רון לשם	20/03/2019	62		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 1 - תכנית בינוי	11: 11 28/02/2019	יגאל לוי	28/02/2019		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח חתכים חזיתות.	11: 12 28/02/2019	יגאל לוי	28/02/2019		1: 250	מחייב חלקית	חתכים
לא		11: 13 28/02/2019	אייל קראוס	28/02/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 39 27/02/2019	ברני גטניו	27/02/2019		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

**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
	פרטי	סימון צרפתי		חברת צרפתי שמעון בע"מ	אשדוד	הבנאים (1)	12	08-8563666	08-8562299	rolando@s-sarfati.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הבנאים 12, אשדוד.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-6208422	02-6208427	

(1) כתובת: רח' יפו 216, ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו (1)	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ברני מודד מוסמך	בני ברק	הירקון (2)	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (3)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס		צירנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	(4)	14	02-5400430		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: יפו 33, ירושלים.

(2) כתובת: רח' הירקון 67, בני ברק.

(3) כתובת: רח' הנטקה 34, ירושלים.

(4) כתובת: רחוב הרטום 14, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

יצירת מתחם שימושים מעורבים לאורך ציר הרכבת הקלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ג' לשימושים מעורבים ומגורים ג'.
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת מספר בניינים ל-4 מגדלים ועוד בניין שימושים מעורבים עם חניון מופרד.
4. קביעת גובה הבניינים ל-18 קומות.
5. קביעת מספר יח"ד ל-286 יח"ד
6. קביעת קווי בניין מרביים
7. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לבינוי ולזיקות ההנאה בין הבניינים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	6,779.82	96.93
שטח ציבורי	214.55	3.07
<b>סה"כ</b>	<b>6,994.37</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,943.63	70.68
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,836.2	26.25
שטח ציבורי פתוח	214.55	3.07
<b>סה"כ</b>	<b>6,994.37</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ואחסנה.                      ב. חניה ושטחי שרות.                      ג. חזית מסחרית לרחוב משה דיין בלבד במפלס הקרקע.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מחולק ל 4 מבני מגורים וקומות מסד מסחריות בקומות הקרקע לרחוב משה דיין. בנייני המגורים יהיו מסומנים באותיות אנגליות A,B,C,D.</p> <p>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי בניין מרביים ומספר הקומות.                      2. מפלסי ה 0.00 לבניינים ייקבעו בהתאם למפלסי הרחוב הסמוך. ההפרש בין המפלסים לא יעלה על 0.5 מטר.                      6. מפלסי הכניסה לקומות המסחר מרחוב משה דיין יקבעו בהתאם למפלס הרחוב.                      7. מספר הקומות המרבי של בנייני המגורים מעל הכניסה הקובעת מרחוב משה דיין יהיה 18 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי.                      8. לפחות 20% מכלל הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר מרבי, כולל ממ"ד. אי ביצוע סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.                      9. תותר כניסה למגורים מרחוב משה דיין והן מרחוב שמחה הולצברג.                      10. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן באזורים המיועדים לגינון בעומק מזערי של 40 ס"מ וכן תשולבנה בגג החניון אדניות עמוקות לשתילת עצים בוגרים בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.                      11. מרפסות:                      א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.                      ב. המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.                      ד. שטחי מרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטח המוקצה למרפסות לשם כך.                      ה. סטייה מסעיף זה יחשב כסטייה ניכרת.                      ו. יותרו מרפסות זיזיות בכפוף לאישור מהנדס העיר.                      ז. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנון התכנון והבנייה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.                      12. הכניסות לחניון התת קרקעי יאושרו לעת מתן היתר הבנייה וניתן יהיה לשנות אותן באישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה ליחידות קטנות (מתחת ל 95 מ"ר) יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה, ותקן החניה ליחידות גדולות (מעל 95 מ"ר) יהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד לכל היותר.                      2. בחניון התת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן חד חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.                      3. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>4. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.</p> <p>5. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.</p> <p>6. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>7. כניסת רכבים לחניון תותר מכיוון רחוב משה דיין וכן מרחוב שמחה הולצברג.</p> <p>8. תתאפשר שילוב של מתקנים אוטומטיים עבור החניה.</p> <p>9. החניון ישמש לטובת המגורים בלבד.</p> <p>10. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומה תת-קרקעית עבור שטחי חניה ואחסה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת הקומה התת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומה התת קרקעית כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>11. מקומות החניה הנדרשים עבור שטחי החזית המסחרית יותקנו בחניון של תא שטח מספר 2 בלבד, לרבות חניה תפעולית, מתקנים לסילוק אשפה, פריקה וטעינה וכד'.</p> <p>12. מספר מקומות חניה לאופניים ייקבעו על פי התקן הארצי החל ערב קבלת היתר בנייה.</p> <p>13. הסדרת מחסומים בכניסה לחניונים תותר רק בהתאם למתוכנן בנספח התנועה או במרחק מהרחוב אם הוא גדול מהמופיע בנספח התנועה.</p> <p>14. מתוך החניה המיועדת למגורים, חניות בהיקף של לפחות 10% ממספר יח"ד, יהיו חניות לאורחים ולא יותר להצמידן.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי יהיה בקו 0 על פי התכנית הקיימת והנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. יותרו מרפסות הבולטות מעבר לקווי הבניין אך לא מעבר לגבול המגרש.</p>
ד	<p><b>חשמל</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) מהתש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>
ה	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>2. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אוויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית, תנאי להיתר בניה יהיה מסמך המציג את האלמנטים הנ"ל והטמעתם בהיתר הבניה לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין.</p> <p>3. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת מתקני טיפול במידת הצורך.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 50



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 50



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 50

4.1	מגורים ג'
	<p>4. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>5. מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים אשר יותקן בהם אוורור מאולץ והפנייתם יהיו על פי תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>6. חדרי דחסניות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים, כולל פירים לאשפה במגדלים או פינוי אשפה פניאומטי.</p> <p>7. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית המבנה אלא לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצמצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.</p> <p>8. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>
ו	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. היתר הבניה יכלול הנחיה בדבר שמירה על דרך מעבר רציפה ובטוחה להולכי רגל במשך כל זמן עבודות הבניה.</p>
ז	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.</p> <p>4. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>2. על אף האמור לעיל יותר שילוב מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. קירות פיתוח יהיו מחופים אבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי על פי תקן.</p> <p>4. עובי אבן הקופניג לא יפחת מ-5 ס"מ.</p> <p>5. יותר שימוש במעקות זכוכית.</p> <p>6. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד. פתחי מרחב מוגן:</p> <p>1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.</p>
ט	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50






תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

4.1	מגורים ג'
	<p>הוראות למניעת מטרדי רעש:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבקשה להיתר תכלול פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למאפייני המבנה ובהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג חלונות, עובי וסוג זכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' לרבות פתרונות אדריכליים כגון הצגת מרפסות בחזית הפונה אל הכביש.</li> <li>2. הבקשה להיתר תכלול פרטים בדבר מפלסי הרעש האופייניים ממערכות אלקטרומכאניות במבנה ופרטי מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממערכות אלו.</li> <li>3. פתחי יניקה ופליטת אוויר מחניונים ימוקמו רחוק ככל הניתן מבנייני המגורים ומקרבת מקומות מעבר או שהיית אנשים.</li> <li>4. תכנית מערכת האוורור של החניון תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור העובר דרך תעלות ופירים החוצה וכן בתוך החניון. מומלץ למקם את המפוחים המרעישים בתוך חדרים סגורים ושימוש במשתיקי קול בעלי הפחתת רעש הנדרשת על מנת לעמוד בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר, התש"ן, 1990.</li> <li>5. מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחים יהיה על פי תקן.</li> </ol>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> </ol>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון המוצע. התאום יכלול בין היתר: ריהוט רחוב, עיצוב החזיתות, והכל בהתאם למפורט לנספח הבינוי.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין (למעט תשתיות עבור הרכבת הקלה או תשתיות ברחוב משה דיין). כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבנייה ולצמצום מטרדי הבניה ושעות פעילות באתר, שטחי ההתארגנות, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, התייחסות לגינה הקהילתית המצויה מצפון לתכנית וכו' פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לנספח והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות. קבלת ההיתר מותנית</li> </ol>



4.1	<b>מגורים ג'</b>
	<p>במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק, גם מעבר לגבולות המגרשים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לנגישות לצורך מתן פתרונות הנגשה הולמים לכלל הציבור.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח.</p> <p>12. תנאי להיתר הבניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאופן שילוב שימושי המסחר בחזית המסחרית יחד עם שימושי המגורים.</p>
יב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. תותר הקמת חנויות עם חזית פתוחה לרחוב משה דיין בלבד, וכן חנויות פנימיות במבנה</p> <p>2. קומת המסחר תהיה בגובה של כ 7 מטר נטו.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מסחר, לרבות בתי אוכל סופרמרקט וכד'.</p> <p>2. תעסוקה, לרבות משרדים, מרפאות, חדרי תרופות וכד'.</p> <p>3. מבנים ומוסדות ציבור: מועדון נוער, סטודיו ו/או מרכז חברתי לגיל השלישי.</p> <p>4. תותר העברת שטחים משימושי מסחר לשימושי תעסוקה בתכנית.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. תותר הקמת חנויות עם חזית פתוחה לרחוב משה דיין בלבד, וכן חנויות פנימיות במבנה</p> <p>2. קומת המסחר תהיה בגובה של כ 7 מטר נטו.</p> <p>3. קומת השימושים הציבוריים תתוכנן מעל קומת המסחר ומתחת לקומות המשרדים ומרפאות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.</p> <p>3. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.</p> <p>4. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.</p>

	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>5. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו תת קרקעיים בלבד. 6. כניסת רכבים לחניון תותר מכיוון רחוב משה דיין בלבד. 7. החניון ישמש לטובת השימושים בתא שטח זה וכן שטחי החזית המסחרית בתא שטח מס' 1. 8. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומת תת-קרקעית עבור שטחי חניה ואחסה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת הקומה התת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומה התת קרקעית כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה. 9. הסדרת מחסומים בכניסה לחניונים תותר רק בהתאם למתוכנן בנספח התנועה או במרחק מהרחוב אם הוא גדול מהמופיע בנספח התנועה. 10. מספר מקומות החניה לאופנים ייקבעו על פי התקן הארצי החל ערב מתן היתר בניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. שטח מבונה בהיקף כולל של 1250 מ"ר, אשר מסומן בשם "הפרשה לצרכי ציבור" בנספח הבינוי המנחה, יסומן כשטח לצרכי ציבור במסמכי היתר הבניה ויופקע ע"י עיריית ירושלים עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. רישום השטח כשטח מבונה לצרכי ציבור ע"ש עיריית ירושלים יבוצע במסגרת רישום הבית המשותף. 2. תנאי להיתר הבניה במגרש זה יהא רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטח המבונה הנ"ל לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראה בדבר הפקעת השטח המבונה הנ"ל בהיקף המצוין לעיל. 3. השטח המבונה לצרכי ציבור יתוכנן כך שהכניסה אליו תהא במפלס הרחוב ועיקר השטח יהא קומה מעל מפלס הכניסה אליו.</p>	ג
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי יהיה בקו 0 והנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	ד



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

חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
35700 מ"ר	(2)	(2)	(2)	(2)	18	(1) 67	286			70047	36700	8160	25187	4943.6		1	מגורים ג'	מגורים ג'	
	(7) 2	(6) 0	(5) 3	(4) 3						(3) 3500		1700	1800	4943.6	קומת הקרקע לרחוב משה דיין	1	מסחר	מגורים ג'	
								1487.7		73547	36700	9860	26987	4943.6		1	>סך <הכל	מגורים ג'	
	(2)	(9)	(2)	(2)	1		65			(8) 1300		600	700	1836.19		2	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
7700 מ"ר	(2)	(2)	(2)	(2)	12	(10) 56				15103	7700	740	6663	1836.19		2	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
										1250		250	1000	1836.1		2	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									961.4	17653	7700	1590	8363	1836.1		2	>סך <הכל	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים ג'	1		3432
מגורים ג'	מסחר	1	קומת הקרקע לרחוב משה דיין	
מגורים ג'	<סך הכל>	1		
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	2		
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	2		
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2		
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	2		

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:

א. יותר ניווד שטחים משימושי מסחר לשימושי תעסוקה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ממפלס המסחר ברח' משה דיין.
- (2) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרי מכוונות וכי'.
- (3) על פי תשריט.
- (4) תותר העברת שטחים משימושי מסחר לשימושי תעסוקה בתכנית.
- (5) בחלק המסד הדרום מזרחי לזיקת ההנאה למעבר רגלי.
- (6) בחלקו השמאלי - כמסומן בתשריט - בהיצמדות לזיקת ההנאה.
- (7) בחלק המסד הצפון מערבי לזיקת ההנאה למעבר רגלי.
- (8) בחלקו הימני - כמסומן בתשריט - בהיצמדות לזיקת ההנאה.
- (9) אך ורק מתחת למפלס הקרקע של רחוב שמחה הולצברג.
- (10) אך ורק לרחוב משה דיין.
- (11) תותר העברת שטחים משימושי מסחר לשימושי תעסוקה בתכנית..
- (12) על פי התשריט.
- (13) ממפלס המסחר ברחוב משה דיין.
- (14) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרי מכוונות וכי'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>עתיקות</b>
	על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	<b>חניה</b>
	1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. מחסומים לכלי רכב בכניסות לחניונים מכיוון משה דיין ימוקמו במיקום מרוחק ככל האפשר מגבול רצועת הדרך של רח' משה דיין, כך שההפרעה לתנועה ברחוב תהיה קטנה ככל האפשר. המחסומים ימוקמו כך שיאפשרו המתנה של לפחות משאית אחת בתחום המגרש לפני המחסום.
6.3	<b>ניהול מי נגר</b>
	כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר יתאפשר חלופה של פתרון טכני בהתאם עם יועץ ניקוז.
6.4	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
6.5	<b>סטייה ניכרת</b>
	1. קוי הבנין המפורטים בסעיף 4.1.2 (ג) ו 4.2.2 (ג) בהוראות התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. 2. שלביות הביצוע כפי שמופיעה בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 3. בכניסות לחניונים מכיוון משה דיין ימוקמו מחסומים לכלי רכב במיקום המרוחק ככל האפשר מגבול רצועת הדרך של רחוב משה דיין, כך שההפרעה לתנועה ברחוב תהיה קטנה ככל האפשר. המחסומים ימוקמו כך שיאפשרו המתנה של לפחות משאית אחת בתחום המגרש לפני המחסום. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 4. גובה המבנים ומספר הקומות הינם על פי המתואר בנספח החתכים והחזיתות, חריגה מכך תחשב כסטייה ניכרת. 5. מחסומים לכלי רכב בכניסות לחניונים מכיוון משה דיין ימוקמו במיקום מרוחק ככל האפשר מגבול רצועת הדרך של רח' משה דיין, כך שההפרעה לתנועה ברחוב תהיה קטנה ככל האפשר. המחסומים ימוקמו כך שיאפשרו המתנה של לפחות משאית אחת בתחום המגרש לפני המחסום.
6.6	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>6.7</p> <p>1. רישום הערה על זיקת הנאה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.                  2. תנאי למתן טופס איכלוס לכל זוג בנייני מגורים צמודים, יהיה סיום פיתוח השטח ביניהם והמסומן בזיקת ההנאה, לרבות נטיעת עצים וחיבורם, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. אי ביצוע סעיף זה, יחשב כסטייה ניכרת.                  3. תנאי לאכלוס יהא פיתוח השטח בייעוד שביל ציבורי בחלקה 14 מדרום לשטח התכנית.</p>	
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.8</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה תיאום פיתוח זיקות ההנאה בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.                  2. תנאי למתן היתר בנייה לשני בנייני המגורים הראשונים בתחום התכנית (A+B), יהיה מתן היתר בניה לבניין הכולל שימושים מעורבים ואישור תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בזיקת הנאה ולשטח שמסביב לבניין הכולל שימושים מעורבים.                  3. תנאי למתן היתר בנייה לשני בנייני המגורים הנוספים בתחום התכנית (C+D), יהיה מתן טופס איכלוס לבניין הכולל שימושים מעורבים בשלמותו.                  4. לא תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית.                  5. היתר הבניה יכלול הנחיה בדבר שמירה על דרך מעבר רציפה ובטוחה להולכי רגל במשך כל זמן עבודות הבניה.                  6. תנאי להיתר בנייה/חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה ולצמצום מטרדי הבניה ושעות פעילות באתר, שטחי התארגנות, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, התייחסות לגינה הקהילתית המצויה מצפון לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לנספח והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.                  7. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאופן שילוב שימושי המסחר בחזית המסחרית יחד עם שימושי המגורים. עם הצגת פתרון האוורור למסחר למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.                  8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי ערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.                  9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יתייחס גם לרעש שמקורו בפעילויות פריקה וטעינה במתחם ויציע מגבלות ואמצעים למניעת רעש בהתאם לצורך.                  10. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי ביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (והמלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודה. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.                  11. תנאי להיתר בניה יהא שיקום המדרגות והמעבר הציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	

	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.9</p> <p>1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבניה יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים</p>	
--	--	--

**איכות הסביבה**

**6.9**

בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות/מתועשות ויינקאו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תוכנית זו תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בנייה.  
2. רעידות:

יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן 4150 DIN חלקים 12-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדחקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או מנהליות) להפחת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.  
3. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה:

א. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת לרמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6/מ' שניה הקירוב)  
ב. יש לכסות את המשאיות המשאיות המשנעות פסולת בניין או חומרי גריסה אל מחוץ למתחם.  
ג. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.  
ד. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה ה. בעת נשיבת רוחות חזקות יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקית ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.  
ו. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.  
ז. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר על פי הצורך.

ח. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

4. פסולת בניין

טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970  
5. איכות אוויר

א. מערכת האוורור בחניונים תענוד בדרישת ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמים ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
ב. פתחי כניסת האוויר לחניון חמוקמו בגגות המבנים

ג. תנאי להיתר בנייה למבנה מסחרי יהיה הצגת פתרון האיוורור למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

6. רעש

תנאי להיתר יהיה הכנתה ואישורה של חווד דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, במסגרתה יבדק רעש ממערכת הכבישים עפ"י המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים משנת 2011 וכן הערכה של מפלסי הרעש מהמערכת המכאנית על מבני התכנית ושימושים סמוכים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים עפ"י התקנות למניעת מפגעים התש"ן - 1990 ודרישות הוועדה הבין נשרדית.

7. לא תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית.

8. תנאי למתן היתר בניה לשימושי המסחר יהיה אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

9. תנאי להיתר לשימושי המסעדה, יהיה הצגת הפרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות



איכות הסביבה	6.9
<p>הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל והפתרונות הנדרשים לרבות בנושא רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור. חזות וכד'. כמו כן תנאי להיתר כאמור יהיה קביעת פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>10. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים (כגון אוורור) בחזיתות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח מניעת מפגעים, אשר יכלול תכנית ניהול סביבתית למניעת מפגעים סביבתיים (רעש ואבק) בתקופת הבנייה, ואשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

תשתיות	6.10
<p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>3. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>4. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>5. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>7. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>8. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>9. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>10. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווח הצנרת.</p> <p>11. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

זיקת הנאה	6.11
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלסי הפיתוח בלבד הינם ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.11</b>
<p>2. פיתוח זיקות ההנאה יכלול נטיעת עצים בוגרים, ריהוט רחוב, הצללות וכד', והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. אי ביצוע סעיף זה, יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מפלס זיקות ההנאה ייקבע בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה וההפרש בין המפלסים לא יעלה על 0.5 מטר. אי ביצוע סעיף זה, יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. בתחום ההוראות המיוחדות בשטח זיקת ההנאה בתשריט, יובטח מילוי אדמה על גג החניון לטובת נטיעות עצים וגינון.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.13</b>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת חניון תת קרקעי	הגשת היתר חפירה ובניה למתחם, החניון יבוצע בהינף אחד
2	מתן היתר בניה לבניינים A+B	מתן היתר בניה לבניין השימושים המעורבים, ואישור תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בזיקת ההנאה לרבות נטיעת עצים.
3	מתן היתר בניה לבנייני מגורים C+D	מתן טופס אכלוס לבניין השימושים המעורבים בשלמותו
4	טופס אכלוס לכל זוג בנייני מגורים צמודים ע"פ השלביות	סיום פיתוח השטח ביניהם, לרבות נטיעת עצים פיתוח השטח בייעוד שביל ציבורי בחלקה 14 מדרום לשטח התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

### 7.2 מימוש התכנית

תוקפה של תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר בניה להקמת בניין בתקופה זו, בטלות מכל וכל הוראותיה של תוכנית זו, ויחזרו הוראות התכנית התקפה בשטח התכנית, קודם אישורה של תוכנית זו.