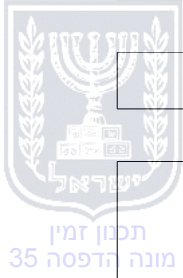


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0496463

התחדשות עירונית במתחם "קולומביה" קרית מנחם, ירושלים.



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 101-0496463 הינה תכנית התחדשות עירונית ע"י פינוי-בינוי הבאה לפנות מבנים קיימים במתחם המכונה "מתחם קולומביה" בשכונת קריית מנחם ובמקומם לבנות 3 מבני מגורים חדשים על גבי קומת מסד מסחרית במפלס הרחוב הפונה לרחוב קולומביה וכן 2 מגדלי מגורים, ומבנה ציבור. המבנים החדשים יקיפו שטח ציבורי פתוח גדול, המיועד לשימוש השכונה ובכללה הדיירים בבניינים המתוכננים.

סך הבנייה להריסה - 96 יח"ד, מבנה מסחר, 2 מבני ציבור (גני ילדים).

סך הבנייה המוצעת - 408 יח"ד, קומת מסחר לרחוב קולומביה, מבנה ציבור וגני ילדים.

בעלויות - מבני ציבור ושצ"פ בבעלות העירייה, מגרשים למגורים ומסחר בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית במתחם "קולומביה" קרית מנחם, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0496463

16.044 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	216100
	קואורדינאטה Y	629600

1.5.2 תיאור מקום השטח ממוקם בשכונת קריית מנחם, ירושלים. השטח הכלוא בין רחוב קולומביה מצפון לבין תיכון "ראשית" בגבול דרומי.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית מנחם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30435	מוסדר	חלק	39-41, 58-59, 62, 79-81	61, 88

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
31/10/2004	262	5337	תכנית זו מחליפה את תכנית 5379 בתחומה.	החלפה	5379
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
23/06/2015	6678	7062		ללא שינוי	101-0253286
16/01/1968		3555	תכנית זו מחליפה את תכנית 1/09/5 בתחומה.	החלפה	5/09/1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 25 08/05/2019	בועז ביטמן	30/08/2018	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	16: 02 08/07/2018	ראובן אלסטר	05/03/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נוף	12: 21 30/08/2018	נמרוד אמדו	10/07/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	13: 00 07/04/2019	עירד שרייבר	27/03/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	איחוד וחלוקה	10: 14 16/07/2018	ראובן אלסטר	05/07/2018	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	דוח שמאי - תקן 21	09: 33 12/09/2018	פרידמן משה	06/09/2018	26		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלת הקצאה ואיזון	14: 17 14/04/2019	פרידמן משה	14/04/2019	7		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	14: 18 14/04/2019	פרידמן משה	14/04/2019	19		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	איכות סביבה	15: 24 08/07/2018	אלון טופצ'ק	03/05/2018	58		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר עצים	16: 45 29/01/2017	אדיר אלוס	22/01/2017	46	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	16: 47 29/01/2017	אדיר אלוס	22/01/2017	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	דו"ח חברתי	10: 53 12/12/2017	אורית ברור בן דוד	01/06/2016	21		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

**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			קרסו נדל"ן	תל אביב- יפו	(1)		03-6381280		ronenlav@carasso.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריב"ל 24.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרסו נדל"ן	תל אביב- יפו	(1)		03-6381280		ronenlav@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
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297617		
בעלים				פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	ירושלים	(2)		02-0000000	02-0000000	
בעלים				פרטיים	ירושלים	(3)	1	02-6297617		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש מספר רב של בעלי עניין בקרקע - רשימה תוגש כנספח לתקנון

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

(2) כתובת: גוש: 30435

חלקה: 41/17.

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

(3) כתובת: בעלים רבים - רשימה תוגש בנפרד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman- bentzur.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		052-2333555	03-9032190	
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me- imad-sur.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782		הבוניים	(2)				office@amad- o-la.co.il
אנתרופולו גית, יועצת חברתית	יועץ	אורית ברור בן דוד		ד"ר אורית ברור בן דוד	גבעת ישעיהו	(3)				oritbbd@gma- il.com
אחר	יועץ סביבתי	אלון טופצ'ק			בית שמש	(4)		02-9923659	02-5605821	alon@agouti- co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	פרידמן משה	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ' ושות'	רמת גן	(5)	2	03-7553111		office@bfks- co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	(6)		03-7554444	03-7554433	

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30845.

(3) כתובת: גבעת ישעיהו, ת.ד. 128.

(4) כתובת: בית שמש 304 המלאכה 7.



(1) כתובת : ת.ד 309.

(5) כתובת : רמת גן, דרך בן גוריון 2..

(6) כתובת : בן גוריון 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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**

קביעת הוראות לפינוי של 2 מבני מגורים, גני ילדים ומסחר, ובינוי של 2 מגדלי מגורים, 3 מבני מגורים עם חזית מסחרית, ושטחי ציבור בנויים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
  - מאזור מגורים, מבני ציבור, דרך מאושרת ושצ"פ, לאזור מגורים ג', מגורים ד', שטח למבנה ציבור, שצ"פ ושפ"פ, כולל הוראות איחוד וחלוקה.
- ב. קביעת הוראות לבניית 2 בנייני מגורים בני 32 קומות.
  - קביעת הוראות לבניית 3 בנייני מגורים בני 10 קומות עם קומת מסחר.
- ג. קביעת היקף יח"ד על סך 408 יח"ד מינימום.
- ד. קביעת קווי בניין מירביים בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה.
- ה. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין בניין/מבנה/גדר להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.
- ט. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.
- י. קביעת שלבי ביצוע להקמת עבודות הבנייה, כאמור.
- יא. קביעת הוראות פיתוח עבור כל שטח הפרוייקט.
- יב. קביעת הוראות בינוי עבור חניות בשטח הפרוייקט.
- יג. קביעת הוראות לצרכי ציבור בשטחים מבונים ובתא שטח מספר 3.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	4
מגורים ד'	2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	5
שטח פרטי פתוח	6
דרך מאושרת	8, 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	2, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	6
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	7
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	7
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	5
חזית מסחרית	מגורים ג'	4
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	6
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	מגורים ג'	4
להריסה	מגורים ד'	2, 1
להריסה	שטח פרטי פתוח	6
להריסה	שטח ציבורי פתוח	5
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

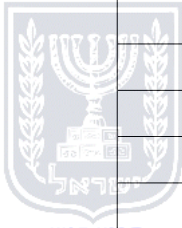
#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
44.07	7,070.53	דרך מאושרת
6.74	1,081.5	מבנה ציבור
16.50	2,647.51	מגורים 1
21.95	3,522.48	מגורים 5
10.74	1,722.48	מגורים מיוחד
<b>100</b>	<b>16,044.5</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
33.13	5,316.29	דרך מאושרת
6.92	1,110.08	מבנים ומוסדות ציבור
14.29	2,293.29	מגורים ג'
16.59	2,661.47	מגורים ד'
2.95	473.2	שטח פרטי פתוח
26.12	4,190.24	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>16,044.57</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים, מסחר            2. לא יותרו השימושים הבאים:            א. לא יותר שימוש למסחר אזורי כגון סופרמרקט וחנויות גדולות.            ב. לא יותר שימוש לאולם כנסים.            ג. לא יותר שימוש של רצפטורים ציבוריים כגון מבני ציבור, מרפאות וכד', כמוגדר במסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה ממרץ 2014, או עדכנוו התקף.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>מרפסות : מרפסות - 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.            2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד. 4. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. 5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנם לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחם אלו לשם כך. 7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבנייה המנחים וניתן לערוך בהם שינויים אדריכליים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת היקף שטחי הבנייה המירביים.            ב. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחיפויים קלים עד 30% משטח החיפוי.            ג. מותר לשלב בבנין אלמנטים מחומרים בני קיימא, שאינם אבן.            ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. קומת הקרקע תשמש כקומת מסחר במפלס רחוב קולומביה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, כניסה לחניות יהיו ממפלס המדרכה.            2. תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעיקרי, של לא יותר מ-40% משטח הקומה העיקרית.            3. יותרו השימושים הבאים : בתי אוכל, הסעדה, שירותי אשנב וכד'.            4. תותר בניית 3 מבנים המסומנים באותיות A1, A2, A3 בנספח הבינוי מעל קומת מסד משותפת.            5. הנחיות מנחות לעיצוב החזית המסחרית :            כל חזיתות החנויות בבניין, רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים בהתאם להנחיות המנחות להלן. תאום סופי של עיצוב החזיתות עם אדריכל העיר יעשה לעת מתן היתר בניה :            א. הוראות עבור חלונות ראווה (וטרינה) ודלתות כניסה : ממדי הוטרינה לא יחרגו ממדי הפתח</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>בחזית האבן. ניתן לבצע וטרינה ללא מסגרת כל שהיא או עם מסגרת מפרופיל מתכת. מומלץ כי המסגרת תוסתר ככל האפשר מאחורי חשפי האבן. לפחות 70% משטח הוטרינה יהיה עשוי מזכוכית שקופה. בכל מקרה אין להשתמש בזכויות רפלקטיביות. רוחבו הנקי של פתח דלת הכניסה לבית העסק יהיה בהתאם לתקנות לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. הוראות עבור סורגים: סורגים יהיו מסוג גלילה ויצבו במישור הפנימי למישור חלון הראווה. ארגז הגלילה יהיה פנימי בלבד, מוסתר בתוך חלל בית העסק. עדיפות תינתן לתריס גלילה מחוליות או שלבים מפח מחורר מגולוון בגוון כהה.</p> <p>ג. הוראות לשילוט: שילוט יותקן אך ורק כחלק אינטגרלי מוטרינת חזית החנות ולא על גבי חזית האבן. מישור השלט ימוקם בנסיגה של לפחות 10 ס"מ מקו האבן החזית כלפי פנים. תאורת לוח השילוט תעשה מגב השלט (ארגז מואר) או בחזית השלט (תאורת הצפה), או באמצעות אותיות מוארות. תותר הקמת שלט ניצב (שילוט המחובר בניצב לחזית המבנה) אחד בלבד לכל בית עסק. השלט יעמוד בתנאים הבאים: על השלט להיות דו צדדי. גובה השלט לא יעלה על 50 ס"מ ולא יבלוט יותר מ-70 ס"מ מקיר החזית. מרחק הנקי הנמוכה ביותר בשלט לא יפחת מ-220 ס"מ מפני המדרכה. במקום בו קיים שלט שטוח בחזית העסק, גובה השלט הניצב יהיה זהה לגובה השלט השטוח. ניתן להאיר שלט ניצב בתאורה פנימית או חיצונית.</p> <p>6. תתאפשר כניסה לכל אחד ממבני המגורים דרך החזית המסחרית.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. זיקת ההנאה בחזית המסחרית ברחוב קולומביה תהיה מקורה ותפותח ברצף עם המדרכה הסמוכה.</p> <p>2. שטח זה יפותח בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח ובהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p> <p>3. יתאפשר מעבר רגלי בשטח זיקת ההנאה ללא הפרעה במשך כל שעות היממה.</p> <p>4. לא ייבנו גדרות מפרידות או כל מכשול כניסה לשטח זיקת ההנאה.</p>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הבינוי/חלק המבנה/הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>3. פריקה וטעינה לקומת המסחר תהיה מרחוב קולומביה במקומות המסומנים בנספח התנועה.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי בניין מחייבים יהיו כמצויין בתשריט.</p> <p>2. המרחק בין חזיתות הצד של המבנים המוצעים במגרש 4 לא יפחת מ-8 מטר בין המבנים, למעט קומת המסד המסחרית אשר תהיה רציפה לאורך רחוב קולומביה.</p> <p>3. לא תותר חריגה מקווי בניין עבור מרפסות.</p>
ח	<p><b>גמישות לתכנית</b></p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ג'</b></p> <p>1. תתאפשר גמישות לעניין תוספת יח"ד בתחום התכנית והכל במסגרת הסמכות הנתונה בידי הועדה המקומית על פי חוק. 2. לא תותר הפחתה של יח"ד.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים, 4 גני ילדים בהתאם למצויין בתשריט ונספח הבינוי.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>אדריכלות</b> מרפסות :</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד. 4. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. 5. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 6. שטחי המרפסות אינם ניתנם לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחם אלו לשם כך. 7. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p><b>בינוי מוסדות ציבור :</b></p> <p>1. מוסדות החינוך ימוקמו בקומת הקרקע של בנייני המגורים, בשטח המסומן בנספח הבינוי במגרשים 1 ו-2 בצבע ירוק וכחול המצוי בקומת הקרקע של הבניין ויותר שימוש לגני ילדים בלבד, מיקום גני הילדים בנספח הבינוי הינו מחייב לצורך זה. 2. שטח גני הילדים, חצרותיהם יירשמו של שם הרשות המקומית במסגרת החלוקה החדשה, והבעלות של העירייה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית בשטח שיסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף. 3. לכל גן ילדים תשווייך חצר בשטח שלא יפחת מ-175 מ"ר.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף להוצאת היתר בניה. 2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הבניין /חלק המבנה /הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
<p><b>ד</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבנייה המנחים וניתן לערוך בהם שינויים אדריכליים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת היקף שטחי הבנייה המירביים. 2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש</p>

4.2	מגורים ד'
	<p>בחיפויים קלים עד 50% משטח החיפוי.</p> <p>3. מותר לשלב בבנין אלמנטים מחומרים בני קיימא, שאינם אבן. ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ה	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו</b> מבני ציבור-</p> <p>1. מיקום המוסדות הציבורי כהפרשה מבונה לשימוש לגני ילדים מסומן בנספח הבינוי במפלס קומת הקרקע.</p> <p>2. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין מיקום גני הילדים. התכנון המפורט של המוסד הציבורי יתואם לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני ציבור.</p> <p>3. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. השטח המסומן כזיקת הנאה במגרש 1 יפותח ברצף עם השצ"פ (מגרש 5).</p> <p>2. שטח זה יפותח בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח ובהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p> <p>3. יתאפשר מעבר רגלי בשטח זיקת הנאה ללא הפרעה במשך כל שעות היממה.</p> <p>4. לא ייבנו גדרות מפרידות או כל מכשול כניסה לשטח זיקת הנאה.</p>
ז	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>1. תתאפשר גמישות לעניין תוספת יח"ד בתחום התכנית והכל במסגרת הסמכות הנתונה בידי הועדה המקומית על פי חוק.</p> <p>2. לא תותר הפחתה של יחידות דיור.</p>
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	<b>שימושים</b>
	3 כיתות מעון יום, מועדון נוער/ בית כנסת או גן ילדים.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. עבודות הבניה במגרשים יבוצעו בהתאם למצויין בנספח הבינוי המנחה להקמת בניין מוסדות ציבור.</p> <p>2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. ייקבע מפרץ להורדת נוסעים ברחוב קולומביה בסמוך למגרש 3 כמסומן בנספח התנועה.</p> <p>2. החניות הדרושות עבור מבני הציבור יקבלו מענה במפלס תת הקרקע תחת השצ"פ בהתאם למסומן בנספח התנועה.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה מירבי של מפלס הקומה העליונה לא יחרוג מן המצוין בנספח הבינוי. תותר סטיה של עד 1.5 מ' מגובה זה, באישור מהנדס העיר, וזו לא תראה כסטיה ניכרת. סטיה במפלסי הפיתוח ובמפלסי כניסה קובעת המצויינים בנספח הבינוי לא יראו כסטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר. גבהי הפיתוח המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד.</p>
ה	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>בתא שטח 3 יותר שימוש מגורים וזאת בתקופת המעבר שבין מועד אישור תכנית זו ועד תחילת עבודות הבניה המחייבות את פינוי הבניין.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. השטח המסומן כזיקת הנאה במגרש 3 ישמש מעבר בין רחוב קולומביה לשצ"פ (מגרש 5).                  2. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח תוך הותרת שטח לחצרות לגני הילדים בהתאם לתקנים.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטחים פתוחים לשימוש הציבור.                  2. שטחים מגוננים.                  3. פינות ישיבה הכוללות ריהוט גן.                  4. גני שעשועים.                  5. חנייה תת קרקעית.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הקמת מתקנים טכניים כולל חדרי שנאים של חברת החשמל, תותר ובתנאי שימוקמו בתת הקרקע.                  2. בשטח שמתחת לתא שטח השצ"פ יותר שימוש לחנייה תת קרקעית לטובת מגרשי המגורים, וזאת בתכסית של 25% משטח השצ"פ, זאת בהתאם להסדרה קניינית של שימוש זה מול עיריית ירושלים בהתאם לכל דין.                  3. כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:                  1. לא תותר הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לשצ"פ, פרט לחלק המסומן בנספח.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. ביצוע השצ"פ יהיה לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסטרות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.</p> <p>4. בשטחי השצ"פ מעל גג החניון יובטח מילוי אדמה בעומק שלא יפחת מ-80 ס"מ על מנת לאפשר גינון משמעותי.</p> <p>5. במקומות נבחרים ובתאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר יובטח עומק מילוי של 120 ס"מ לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>6. מפלסי הפיתוח של השצ"פ בתחום התכנית יאפשרו חיבור רגלי רציף לשצ"פים ודרכים המצרניים לתכנית.</p>



4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	כניסה לחניון, חניה תת קרקעית.
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטחים הצבועים בתשריט בסימון של שטח פרטי פתוח משולב עם זיקת הנאה לרכב ישמשו בתור כניסה לחניון וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פרטיים פתוחים וכן ההוראות הבאות: 1. ביצוע השפ"פ יהא ע"י היזם, לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>2. בתחום המגרש כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסטרות בפיתוח השטח.</p> <p>3. תא השטח ישמש ככניסה לחניון המשותף של מבני המגורים והמסחר.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. יתאפשר מעבר רגלי בשטח זיקת הנאה ללא הפרעה במשך כל שעות היממה.</p> <p>2. יתאפשר מעבר לרכבי חירום והצלה.</p> <p>3. לא ייבנו גדרות מפרידות או כל מכשול כניסה לשטח זיקת הנאה.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>1. תותר התקנת מחסום לכלי רכב במרחק הגדול מ-5 מ' מדרום לחיבור בין תא שטח 6 למגרש הגובל בגבול התכנית ממערב.</p> <p>2. תתאפשר כניסת כלי רכב לחניון המסחרי בכל שעות הפעילות המסחרית.</p>



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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			מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שירות	עיקרי						
1800	2	3	1	6	5	32	(1) 109	150	6797.6	6100	13940	1359.52	B1	1	מגורים ד'	מגורים ד'
											(2) 330	1359.52	B1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1800	0.5	3	3	3	5	32	(3) 109	150	6509.7	6100	13940	1301.94	B2	2	מגורים ד'	מגורים ד'
											(4) 330	1301.94	B2	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	3	(7) 0	3	3		(6) 3	(3) 12			195	(5) 1005	1110.12	C	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
432	0	0.2	0.5	0.5	4	10	(9) 32	(8) 36	8123	1300	3075	2293.36	A1	4	מגורים ג'	מגורים ג'
432	0	0.2	0.5	0.5	4	10	(9) 32	(10) 36	8123	1300	3075	2293.36	A2	4	מגורים ג'	מגורים ג'
(12) 432	0	0.2	0.5	0.5	4	10	(9) 32	(11) 36	8123	1300	3075	2293.36	A3	4	מגורים ג'	מגורים ג'
									(13) 250	800		2293.36		4	מסחר	מגורים ג'
					5				7340			4190.19		5	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					5				2366			473.2		6	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח

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:

- בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחור ( לשיקול דעת מגיש הבקשה ) בפתרון של ממ"קים עבור יח"ד. במקרה זה יהיה ניתן להמיר עד 12.5 מ"ר שטח שירות לשטח עיקרי למגורים עבור כל יח"ד, וכן להוסיף שטח שירות לגרעינים בסך של 6 מ"ר ליח"ד בכפוף להנחיות הרשות המוסמכת
- שטח החניה ומספר הקומות ייגזרו על פי התקן הנדרש בעת הוצאת היתר בניה
- יתאפשר ניווד שטחי שירות ושטחים עיקריים בין הבניינים במגרש 4 מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- לא יותר ניווד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- השטחים למבני ציבור בתאי שטח 1 ו-2 מיועדים ל-4 גני ילדים.
- השטחים למבני ציבור בתא שטח 3 מיועדים ל-3 כיתות מעון יום, מועדון נוער/ בית כנסת או גן ילדים.

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

- (1) מעל גובה זה יותרו חדר מכוונות/חדר יציאה לגג, מאגרי מים ומעקה בגובה 2 מטר..
- (2) א. 115 מ"ר עיקרי לכל גן
- ב. מתוכם 60 מ"ר חצר מקורה (30 מ"ר לכל גן).
- ג. שטחי מ"מ נכללים בשטחים העיקריים.
- (3) מעל גובה זה יותרו חדר מכוונות/חדר יציאה לגג, מאגרי מים ומעקה בגובה 2 מטר..
- (4) א. 115 מ"ר עיקרי לכל גן
- ב. מתוכם 60 מ"ר חצר מקורה (30 מ"ר לכל גן).
- ג. שטחי מ"מ נכללים בשטחים העיקריים.
- (5) מתוכם 45 מ"ר שטחי חצר מקורים.
- (6) 3 קומות ממפלס רחוב קולומביה.
- (7) קו בניין 0 בחזית הפונה לשצ"פ.
- (8) הערך מתיחס ל מינימום.
- (9) מעל גובה זה יותרו חדר מכוונות/חדר יציאה לגג, מאגרי מים ומעקה בגובה 2 מטר.
- (10) הערך מתיחס ל מינימום.
- (11) הערך מתיחס ל מינימום.
- (12) .
- (13) נוסף על ה-250 מ"ר שטחי שירות יותרו 270 מ"ר שטחים מקורים לסטיו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבנייה המנחים וניתן לערוך בהם שינויים אדריכליים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת היקף שטחי הבנייה המירביים.</p> <p>ב. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ.</p> <p>ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מכיוון השצ"פ יהיו תואמים למפלסי הפיתוח הסמוך כך שתתאפשר נגישות מרבית בין השצ"פ לבינוי, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין כמצויין בתשריט הינם מחייבים, כל סטייה מקווי הבניין לכיוון גבול המגרש תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. המרחק בין חזיתות הצד של המבנים המוצעים במגרש 4 לא יפחת מ-8 מטר בין המבנים, כל סטייה ממרחק זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. גובה המבנים המרבי יהיה כמצויין בטבלה 5 וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים ולתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.</p> <p>3. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך ארבעה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. במסגרת רישום הליך האיחוד וחלוקה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו, 2 הערות האזהרה הרשומות בחלקה 58 גוש 30435: האחת, הרשומה לטובת המגבית המאוחדת לישראל אינק והשניה, הרשומה לטובת יונייטד ישראל אפיל אינק, תיוחדנה על הזכויות של הגנים החדשים שייבנו ויירשמו על שם עיריית ירושלים בתאי שטח 1 ו-2 (330/14270 חלקים בתא שטח 1 ו-330/14270 חלקים בתא שטח 2). הכל כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז 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</p>	<p><b>6.4</b></p>

## 6.4

## תנאים למתן היתרי בניה

- 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.
4. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת 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. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת מאזן עודפי העפר חזויים ופתרונות לטיפול בחומרי החפירה. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הקמת אתר עירום עפר וגריסה באזורים בעלי חשיבות אקולוגית ונופית נמוכה. בתום השימוש יבוטל ההיתר לשימוש באזור זה אזור עירום עפר, והוא ישוקם בהתאם להוראות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא.
5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
6. אישור מהנדס העיר לפתרון הטכנולוגי לאיסוף אשפה.
7. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
8. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.
9. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בתא שטח 4 עם חזית מסחרית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית, סקר סיכונים וכד'. ככלל, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מפורט הכולל התייחסות לנושאים כגון איכות אוויר, שפכים, חומרים מסוכנים וכד', אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר.
- עבור מבנה המיועד לכלול חומרים מסוכנים יקבע שתנאי למתן טופס 4/תעודת אכלוס יהיה הצגת חוברת נהלים והנחיות לתפעול המפעל/עסק במצבי שגרה וחירום
10. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה בשטח התכנית יהיה הגשתו של מסמך ביצוע סביבתי האומד את השפעת הסביבתיות עקב עבודות החפירה וההקמה על שימושי הקרקע הסמוכים ומציע אמצעים ונהלים לצמצום לרמה סבירה, אישור הדו"ח על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעתו בתנאי ההיתר.
11. תנאי למתן היתר יהיה תאום ואישור הבינוי בסמוך לגני הילדים בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה והוראותיה להפחתת מטרדי רעש ואויר בתקופת הבניה.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת תחזית תפקוד צומת הרחובות קולומביה-מקסיקו-דהומיי בהתחשב בתוספת היח"ד המוצעות בתכנית זו, על ההבדיקה להתייחס גם להיבט הבטיחות. בהתבסס על בדיקה זו תוכן תכנית לשיפור הצומת אשר תאושר ע"י רשות התמרוך המוסמכת.
13. תנאי לאכלוס בתחום התכנית יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה בצומת בהתאם לתכנית הצומת שתוכן ותאושר כאמור בסעיף 6.4.12.
14. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 3 יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס.
15. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תושי"ה לנושא הסדרי התנועה הזמניים.
16. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מנהלת חינוך ירושלים לנושא הריסת גני הילדים.

## 6.5 בינוי ו/או פיתוח

## 6.5

1. תמהיל שטחי דירות - התכנית תציע תמהיל יח"ד מגוון אשר יכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

<p><b>6.5 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>2. יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בקומת הכניסה בבניינים המוצעים.          3. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות הראשיות, אלמנטים אלה ימוקמו בקירות ניצבים לחזית בלבד.          4. חדרי הטרנפורמציה ימוקמו בתת הקרקע ולא תותר הפניה שלהם כלפי הרחוב.          5. גדרות הפונות לכיוון השצ"פ לא יעלו על גובה של 1.2 מ' ממפלס הפיתוח הסמוך. מעל גדרות אלה תותר גדר קלה או חיה בלבד.          6. תוספת יח"ד ללא תוספת מ"ר לבנייה לא תחשב סטייה ניכרת.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>1. לאספקת החשמל לפרוייקט יש צורך לשלב מקום (שטח) ל-2 חדרי שנאים עבור 2 שנאים כ"א.          2. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים ולא תותר הפניה שלהם כלפי הרחוב.          3. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.          4. תנאי למיקום חדרי השנאים אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חח"י ורכבי משא.          5. תנאי למתן היתר בניה לפרוייקט יהיה תאום ואישור בכתב מחברת חשמל מחוז ירושלים.          6. תשתיות קיימות : בתחום התכנית וסמוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של חברת החשמל. על פי שיקול דעת חח"י יועתקו תשתיות ומתקני חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך לכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד'). העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית לאחר הקמת תשתיות חלופיות על פי הצורך.          7. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.          8. ישמר מרחק בין השימושים השונים בהתאם לתאום עם מחלקת איכות סביבה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 בניה ירוקה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח תנועה אשר יושתת על עקרונות של נגישות וזמינות לרשת התחבורה הציבורית העירונית, מערכת שבילי הליכה רציפה מכל תחומי הבינוי, מדרכות ושבילי אופניים, הנחיות למיקום תחנות אוטובוסים ושילוב חניות אופניים.          ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תחשיב הדירוג האנרגטי של הבניין (על פי שיטת הדירוג של תקן 5282) ועמידה לכל הפחות בדרגה C (מקביל לעמידה בתקן מחייב 1045).</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 איכות הסביבה</b></p> <p>1. במגרש 4 בחניון המבנה/חצר המבנה יוקצה שטח לאזור תפעולי עבור שימושים תומכים בפעילות המבנה כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד', לצד פריקה וטעינה.          2. במבנה יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה. בשטח התוכנית תיאסר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה להקל מסעיף זה, במידה ותשתכנע (תוך כדי הצגת התחייבות משפטית מתאימה) כי במקום לא יפעלו עסקים המהווים סכנה לפליטות מזהמי אוויר ו/או שפכים מסוכנים ברמה המחייבת את פליטת האוויר המזוהם על גג המבנה ו/או התקנתה של צנרת שומנית ייעודית בקומות אשר אינן נמצאת על גבי מרתף החניה.          3. בכלל בתי האוכל אשר יוקמו בשטח התכנית ומחייבים טיפול באוויר, יותקנו ארובות פליטה/מתקני טיפול באוויר בכפוף לקבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הפליטה תתבצע במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.          4. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בעל יכולת</p>	<p><b>6.8</b></p>



אורור של 8 החלפות אוויר בשעה לכל הפחות. אורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע (בהתאם לאופי הבניין) פתחי האורור יופנו אל גג המבנה. ניתן להקל מסעיף זה, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובתיאום מראש.

5. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן במבני התוכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית אשר תתוקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.

6. בשטח התכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש במגדלי קירור. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.

7. בשטח התכנית יאסר שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ו/או כמות המפורטים בנספחים א' ו-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" משנת 2014 ו/או אישורו התקף.

8. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאוררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן.

9. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים. לצורך כך, יוקם חדר אשפה נפרד לאצירת הפסולת הכללית.

10. בכלל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תתוקן מערכת איסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול, טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.

11. במבנה יוקם מרכז מחזור, אשר יכלול לכל הפחות עמדות לאיסוף נייר, קרטון, פלסטיק, סוללות וזכוכית. כמו כן, בתכנון המבנה יישמר שטח להקמתו של חדר לאחסון פסולת מסוכנת בגודל של כ- 10 מ"ר. חדר זה יבנה (תוך כדי שילוב כלל האמצעים הנדרשים לאחסון חומ"ס כאורור, שילוט וכד'). חדר זה יוקם במידה ובשימושי התעסוקה/מבני ציבור יוקמו מרפאות ו/או שימושים אחרים היוצרים פסולת מסוכנת בכמות משמעותית.

12. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה.

13. לקראת הוצאת היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרוייקט (מערכות אורור של שימושי מסחר, מערכות קירור של דברי מזון, פעילות רועשת במרכזי בילוי ובתי קפה וכו'). במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.

14. ככלל, התקנת מערכות מכניות יותקנו בתכנית במרתף המבנה ו/או על הגג. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה בכפוף להצגתו של דו"ח אקוסטי מפורט, אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות המבנה.

15. תנאי להיתר בנייה בשטח התכנית יהיה הצגתו של מסמך המציג את הטמעת עקרונות תקן הבניה הירוקה בתכנון המבנה. הכנת המסמך, תתואם מראש אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כאשר אישורה למסמך ולהטמעתו בתכניות המבנה יהיה תנאי לאישור התכנית.

16. תנאי להיתר חפירה בתכנית יהיה הצגת נספח סביבתי לשלב העבודות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות העבודה.

17. בשלב התכנון המפורט של גן הילדים יבוצע תיאום מול מחלקת איכות סביבה של העירייה

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p align="center">בנוגע למיקום חצר גן הילדים בהיבט ההצללה.</p>	
<p align="center"><b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	
<p>נספח ניקוז וניהול מי נגר וכן פתרונות הנדרשים בהתאמה יהיו בהתאם לדרישות תמ"א 34 ונספח ניהול מי נגר, ויופנו לשצ"פים בתכנית ובסמוך לה.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; ביצוע השתילות החלופיות; שתילת עצים במדרכה</p> <p>ג. תנאי לאישור התכנית ולמתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים</p>	



שמידה על עצים בוגרים	6.11
<p>ד. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>ה. סימון בתשריט- עצים לשימור :</p> <p>הוראות שימור : חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ערוגה לעץ לפי פרטים שיאשרו במחלקת גנות</p> <p>ו. סימון בתשריט- עצים להעתקה :</p> <p>1. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום.</p> <p>ז. סימון בתשריט- עצים לעקירה :</p> <p>פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול :</p> <p>1. נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5/5.5 מ' , בפיקוח האגרונום.</p> <p>2. לפי תכנית מאושרת וערך חלופי שלא יפחת משיעור של 1 ל 5.</p> <p>3. עצים לעקירה בעלי ערכיות נמוכה ובינונית יכרתו בתמורה לפיצוי נופי בשלב היתרי הבניה, בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>ח. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים , חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.12
<p>הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי, נספח מס. 1, בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>	
דרכים תנועה ו/או חניה	6.13
<p>א. תנאי לביצוע כבישים בתכנית הינו אישור צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים.</p> <p>ב. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה .</p> <p>ד. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p>	
שרותי כבאות	6.14
<p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מטרים לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מטר לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : בניין מגורים רגיל עד 13 מ' ( שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות ) - 500 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>3. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות 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 תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : בניין מגורים גבוה מ- 29 מ' ( שמניין קומותיו עולה על 8 קומות ) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>5. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : בניין משולב , מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>7. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי 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</p>	





מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		2. הכנת חו"ד סביבתית הכוללת הצללה, עוצמת רוחות, מטרדי רעש והשפעה תחבורתית ביחס לחקות הגובלות ( גם חלקות שאינן מצרניות), בתאום עם מחלקת איכות סביבה.
2	תנאי למתן היתר בניה/הריסה/חפירה ראשון	הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בית היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חו"ד לגבי ההיבטים הסביבתיים, לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
3	תנאי להיתר בניה ראשון	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים ולדרכים בתחום התכנית לאישור שפ"ע ותושי"ה ובתאום עם אדריכל העיר.
4	תנאי להריסת גני ילדים הקיימים בתא שטח 2	השלמת גני הילדים בתא שטח 3
5	תנאי להיתר בניה בתא שטח 4	רישום תא שטח 3 על שם עיריית ירושלים
6	תנאי להיתר בתא שטח 1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורך גני ילדים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה לרישום השטח ע"ש העירייה.
7	תנאי לטופס 4 מגדל ראשון	השלמת החניון לשביעות רצון מחלקת תושי"ה ושפ"ע
8	תנאי לאכלוס מגדל ראשון	פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפ"ע
9	ביצוע חניון	השלמת כל עבודות הפינוי וההריסה הנדרשות, הקמת החניון ועבודות הפיתוח מעליו, תוך חיבורו למערכת הכבישים. יתאפשר ביצוע החניון בשלבים וזאת באישור מהנדס העיר ירושלים. היזם יתכנן ויבצע את הבנייה והפיתוח בשטחים הציבוריים ובשטח למבני ציבור.
10		הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבוצע ללא תלות במבנים האחרים בתכנית. וללא תלות בפינוי הדיירים בשטח אותם מבנים אחרים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה