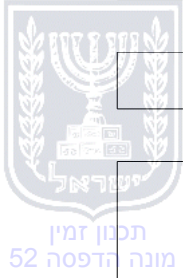


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0440735

התחדשות עירונית - רחוב גולומב 23 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על בניין קיים הנמצא ברח' גולומב 23 בשכונת קריית היובל ירושלים, גוש 30413, חלקות 86, 87, 81.

כיום מצוי באתר שיכון, "רכבת ארוכה", הכולל 112 יח"ד. השטח מוגדר כאזור מועדף לפינוי-בינוי בתכנית אב יובלים-גנים. לאורך רח' גולומב הסמוך לתכנית מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה. הפרויקט יתרום לתהליך ההתחדשות העירונית וחיידוש המגורים וליצירת השדרה המרכזית על רח' גולומב.

תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע כדי לאפשר תכנון מבני מגורים ופארק ציבורי לאורך רחוב גולומב.

התכנית מציעה שלושה מבני מגורים בני 21-23 קומות ומגדל של 29 קומות עם חנייה תת קרקעית. בקומת הקרקע של מבני המגורים ישולבו שימושי מסחר ומשרדים.

גני ילדים ומעונות יום משולבים בבנייני המגורים.

לאורך רחוב גולומב יפותח פארק ויתוכנן מעבר ציבורי לחיבור הולכי רגל מרח' גואטמלה לרח' גולומב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית - רחוב גולומב 23 ירושלים

מספר התכנית 101-0440735

1.2 שטח התכנית 17.057 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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	217132
	קואורדינאטה Y	629560

1.5.2 תיאור מקום

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	גולומב	23	

שכונה קריית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30413	מוסדר	חלק	86-87	81

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 52



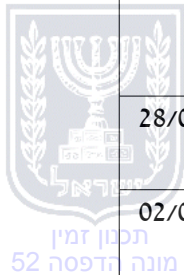
תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/02/1991	1345	3848	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4033 בתחומה.	החלפה	4033
02/03/1975	1211	2093	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2056 בתחומה.	החלפה	2056
10/05/1975	1449	2013	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 2024 בתחומה.	החלפה	2024
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 5166/ב בתחומה.	החלפה	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אפשטיין רנדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אפשטיין רנדי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 26 21/11/2019	אהוד קראוס	21/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי - תכניות - מחייב לעניין מפלס 0.00, גובה מירבי, מפלס גג החניון, וקומת מוסדות הציבור	13: 21 24/08/2020	אפשטיין רנדי	24/08/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 2 - נספח בינוי - תכניות - מחייב לעניין מפלס 0.00, גובה מירבי, מפלס גג החניון, וקומת מוסדות הציבור	15: 07 27/11/2019	אפשטיין רנדי	27/11/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 3 - נספח תנועה	17: 50 09/09/2020	אייל קראוס	09/09/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4 - נספח נופי	10: 27 24/12/2019	רחל וינר	24/12/2019	1	1: 500	מנחה	הוראות פיתוח
לא	נספח מס' 5 - מים וביוב	14: 25 21/11/2019	אברהם בלאו	21/11/2019		1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 6 - סקר עצים	14: 26 21/11/2019	ניר מעוז	21/11/2019		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 7 - חוות דעת סביבתית	15: 09 27/11/2019	רון לשם	27/11/2019		1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מס' 8 - נספח הידראולי	14: 26 21/11/2019	מאזן ברכאת	21/11/2019		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 9 - טבלאות איזון והקצאה	17: 50 09/09/2020	רוני אפיק	09/09/2020		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס' 10 - נספח חברתי	12: 04 08/01/2019	אורי שכטמן	08/01/2019			רקע	נספח חברתי
לא	נספח מס' 11 - איחוד וחלוקה	10: 54 24/12/2019	אהוד קראוס	24/12/2019			מחייב	חלוקה ורישום

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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745	02-6296178	OtMichal@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		מוריה חברה לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6295596	02-6297539	shai@moriah.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל באמצעות רמ"י	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@mami.gov.i
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745	02-6296178	OtMichal@jerusalem.muni.il
אחר		ראה הערה 1		פרטיים	ירושלים	גולומב	23	000-0000000		
בעלים		ראה הערה 2		פרטיים	ירושלים	גואטמאלה	15	000-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערה 1 - כמפורט בנספח מס' 9 - איחוד וחלוקה

הערה 2 - ע"פ המפורט בנסח הטאבו של גוש 30413 חלקה 81

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	אפשטיין רנדי	19756	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'י	27	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
שמאי	יועץ כלכלי	רוני אפיק	487		ירושלים	דרך בית לחם		02-6725550	02-6725551	affik@zahav. net
מהנדס אזרחי	מהנדס	אברהם בלאו	2424830	א.בלאו מהנדסים	ירושלים	העירית	7	02-6769284	02-6763081	office@blau- eng.co.il
	יועץ תשתיות	מאזן ברכאת		יו די סי הנדסה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5354666	02-5404302	mazinbarakat 3@gmail.co m
אדריכל נוף	יועץ נופי	רחל וינר	040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wis i.co.il
דוקטור	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
	אקולוג	ניר מעוז		פרדס חנה- כרכור	הבוטנים		10	054-6255298	072-2121780	maozni@gma il.com
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kr aus-eng.co.il
מהנדס	מהנדס	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekr oads.co.il
עובדת סוציאלית	יועץ	אורי שכטמן	30942	אורי שכטמן ייעוץ חברתי לתכנון	ירושלים	בנימין מטודלה	16			shechtman.or i@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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**

במסגרת התחדשות עירונית, הקמת ארבעה מבני מגורים חדשים, שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי בנוי.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 52

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, אזור מגורים רב קומות, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, והוראות עיצוב אדריכלי ל-3 בניינים בני 21-23 קומות ומגדל של 29 קומות מעל חניה תת קרקעית.
3. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
4. קביעת שטחי בנייה לחניון תת-קרקעי.
5. קביעת הוראות עבור שטח בנוי למבני ציבור בתאי שטח מס' 101 ו-102 עבור גן ילדים ומעונות יום.
6. קביעת שטחי בניה מרביים לתעסוקה ולחזית מסחרית.
7. קביעת מס' יחידות דיור ל-389 יח"ד.
8. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות ושלבי ביצוע.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח ולמבני שירות למשתמשים הפארק ולאחזקתו השוטפת, ועבור מבני מעליות ומדרגות לציבור בין רחובות גולומב וגואטמלה דרך שטח התכנית.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. קביעת הוראות הפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
שטח ציבורי פתוח	204 - 201
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	303, 302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	102, 101
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	203, 201
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	202, 201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102, 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	202, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	203
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	201
להריסה	מגורים ד'	102
להריסה	שטח ציבורי פתוח	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	303, 302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	204, 202, 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים רב קומות	244	1.43
דרך	431	2.53
מגורים מיוחד	8,278	48.58
שטח ציבורי פתוח	8,087	47.46
סה"כ	17,040	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	356.09	2.09
דרך מוצעת	241.32	1.41

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
51.45	8,776.87	מגורים די'
45.04	7,683.23	שטח ציבורי פתוח
100	17,057.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מוסדות ציבור עבור גני ילדים ומעונות יום 3. מסחר בחזית מסחרית 4. תעסוקה כגון משרדים, סטודיו, קליניקות וכדו', בחזית מסחרית 5. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת ארבעה מבני מגורים וחניה תת קרקעית בהתאם לנספחי הבינוי - נספחים מספר 1 ו-2: בנין מס' 1 - כולל בנייה מרקמית בת 8 קומות ומעליה מגדל עד סה"כ 29 קומות בנין מס' 2 - כולל בנייה מרקמית בת 7 קומות ומעליה מגדל עד סה"כ 23 קומות בנין מס' 3 - כולל בנייה מרקמית בת 6 קומות ומעליה מגדל עד סה"כ 22 קומות בנין מס' 4 - כולל בנייה מרקמית בת 5 קומות ומעליה מגדל עד סה"כ 21 קומות 2. בהתאם לקו בניין 0 בין תא שטח 101 ו-102, תותר בניית בנין 2 בשלבים: שלב א חלק הבניין הנמצא בתא שטח 101 שלב ב המשך הבניה המרקמית בתא שטח 102 3. יותר מתן היתר בניה לתאי שטח 101 ו-102 ללא התניה בצירוף תא שטח 202 לסך השטחים הציבוריים. 4. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). 5. יותר לנייד זכויות בין תאי השטח מס' 101 ו-102 עד 10% ממספר יחידות הדיור ו-10% מזכויות הבנייה וזאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה ע"פ טבלה 5. 6. גג החניון ישמש לחצרות פרטיות, כשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנים, ושטח בזיקת הנאה כמסומן בתשריט. גובה מפלס גג החניון יהיה בהתאם לנספח הבינוי עם גמישות של 1 מ'. 7. יבנה מועדון דיירים אחד בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר. 8. יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות/אופניים, חומרי ניקוי ואחזקה וכדו'. 9. לכל דירה יבנה מחסן בגודל של עד 8 מ"ר במרתפים, קומת כניסה או קומות מגורים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כחלק מבניה מרקמית יבנו קומות קדמיות בגובה פני גג 767.8, גבוה זה יהיה אחיד לכל המבנים המרקמיים. 2. מעל גובה 767.8 יבנו מגדלים בנסיגה שלא תפחת מ-2 מטר בהתאם לנספחים מס' 1 ו 2. 3. גגות הבנייה המרקמית יהיו שימושיים כמרפסות לדירות הצמודות במגדלים ולדירות בקומת הגג של הבניה המרקמית. תותר בניית פורגלה תותר בניית יציאה לגג מכל דירה במפלס מתחת לגג הבניה המרקמית, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לדירה. גובה הבנייה והפרגולה לא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס פני הגג.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>4. מעל מפלס הגג של הדירה העליונה בבניינים הגבוהים תותר בניית מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ'.</p> <p>5. המרחק בין המבנים הגבוהים בתכנית לא יפחת מ-30 מ'. יותר צמצום המרחק ל-25 מ' בין מרפסות בלבד.</p> <p>6. מפלס גג החניון כמסומן בנספח הבנוי מס' 1 יהיה מחייב. עם גמישות של 1 מטר.</p> <p>7. החזית המזרחית של מפלסי החניון העילי תפותח כ"קיר ירוק" משולב בפתחים בתיאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו. היתר הבניה יכלול פתרונות לשיטת גידול הצמחייה בחזית זאת ולמערכת ההשקיה על מנת להבטיח מופע ירוק ואיכותי. חומרי הגמר וחיפוי האבן של חזית זו יהיו מאיכות מעולה אשר לא תפחת מחומרי הגמר של קומות המגורים. פתיחת פתחים בחזית זו תיעשה באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.</p>
ג	<p>הוראות בנייה</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו</p> <p>1. תאי שטח 101 ו-102 כוללים שטח בנוי למבנים ומוסדות ציבור המשמשים לשלוש כיתות גן ושלוש כיתות מעון יום.</p> <p>ירשמו 125 מ"ר שטח בנוי ו-175 מ"ר שטח חצר לכיתת גן אחת וכן שטח חניה לפי תקן על שם עיריית ירושלים.</p> <p>ירשמו 440 מ"ר שטח בנוי ו-305 מ"ר שטחי חצרות למעון יום בן 3 כיתות וכן שטח חניה לפי תקן על שם עיריית ירושלים.</p> <p>בעלות העירייה בשטחים אלו תוקנה לה במסגרת החלוקה החדשה כמפורט בסעיף 6.22 ותייחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>2. מיקום מוסדות הציבור יהא במפלס גג החניון: בבניין מס' 2- בקומה 5, בבניין מס' 3-בקומה 4, ובבניין מס' 4-בקומה 3, כמצוין בנספחים הבנוי מס' 1-2 אשר יוגדרו כמחייבים לעניין זה. מונה הדפסה 52</p> <p>הגישה לגני הילדים תהיה דרך המעליות הציבורית המתוכננת בתא שטח מס' 201 ו-203. התכנון והגישה הסופיים של מוסדות הציבור יתואמו עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים לעת היתר הבניה.</p> <p>3. בעת הוצאת היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום גני הילדים ומעונות בין בניינים 2-4.</p> <p>4. יותר קירוי של 15% משטח חצר מתחת לבניין. הכל לפי התקן המאושר לאותה העת.</p> <p>5. איכלוס מבנה הציבור בתא שטח 101 יתאפשר רק לאחר ביצוע בפועל של מבנה המעלית בתא שטח 201 והבניה המוצעת בתא שטח 102.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה לדירות גדולות מעל 95 מ"ר יקבע ל-1.75 חניות לכל יח"ד, ולדירות עד 95 מ"ר יקבע ל-1 חניה לכל יח"ד, או על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בניה, הנמוך מבין השניים.</p> <p>תקן החניה לשימושי מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור יקבע על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>נוסף על החניות המוצעות למגורים, מסחר ומוסדות ציבור יחויבו חנויות נוספות בתחום מגרשי המגורים, בהיקף השווה לכ- 10% ממספר יחידות הדיור.</p> <p>2. למגורים, למסחר, לתעסוקה ולמוסדות הציבור בתא שטח 102 תהיה זכות מעבר בחניון בתא שטח 101 אשר תירשם כזיקת הנאה.</p> <p>למגורים, למסחר, לתעסוקה ולמוסדות הציבור בתא שטח 101 תהיה זכות מעבר בחניון בתא שטח 102 אשר תירשם כזיקת הנאה.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>3. מספר קומות החניון בכל תא שטח יקבע בעת הבקשה להיתר בניה. תותר תוספת קומות חניה ובלבד שמפלט גג החניון המסומן בנספח הבינוי מס' 1 ישמר, עם גמישות של 1 מטר.</p> <p>4. החניה המיועדת למוסדות הציבור, למסחר והתעסוקה בחניון התת-קרקעי תהיה פתוחה לכלל הציבור בשעות העבודה של המסחר. יוסדר פתרון לפריקה וטעינה ולפינוי אשפה עבור המסחר והתעסוקה באופן שלא יהווה מטריד.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>2. עומק מילוי אדמת הגן מעל החניון יהיה 80 ס"מ ובמקומות נבחרים לנטיעת עצים בוגרים עומק אדמת המילוי תהיה 120 ס"מ, והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p> <p>3. גובהו של קיר החניון לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה בחלקות המצרניות. כל קירות וגדרות הפיתוח הפונים אל החלקות הסמוכות, הרחוב או אל השטחים הציבוריים יחופו באבן טבעית, מלבנית, מסותת בהתאם לאופי הגדרות הקיימות, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. ביצוע שטחי התעסוקה והמסחר בחזית מסחרית יהא מחייב.</p> <p>2. יותר לנייד זכויות לשימוש מסחר ותעסוקה כולל שטח לחניה עבור שימושים אלו, בין תאי השטח 101 ו-102.</p> <p>3. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע בלבד, בחזית מסחרית : מסחר קמעונאי ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>4. בחזיתות המסחריות תותר קומה עם גלריה בגובה מירבי של עד 6 מ'.</p> <p>5. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>6. בחזיתות המסחריות ישולבו הכניסות למבואות המגורים.</p> <p>7. יותר להנמיך מפלס חזית מסחרית בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>לא תותר הריסת הבניין שנועד להריסה בתא שטח מס' 102, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה (בסימון רשת בצבע אדום) בגג החניון ישמש כשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנים.</p> <p>2. צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של זיקת הנאה יקבעו בהיתר בנייה, ובלבד ששטח זיקת</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>ההנאה יהיה גדול יותר מכלל השטח לגינות הפרטיות, והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. שטחי זיקות ההנאה בתאי שטח 101 ו-102 יפותחו ברצף אחד.</p> <p>4. אחזקת הגינות המשותפות תהיה באחריות בעלי הזכויות בתאי שטח מס' 101.</p> <p>5. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יהיה ללא מגבלה כשלהי ותובטח גישה לגינות המשותפות לכלל דיירי המבנים בשני תאי השטח: 101 ו-102.</p> <p>6. להבטחת האמור לעיל תירשם על כך הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי בגג החניון ישמש כשטח פתוח לטובת כלל הציבור ולקישור רגלי מכוון השכונה, מרחוב גוואטמלה, דרך שטח התכנית, אל מוסדות הציבור במפלס גג החניון ואל טיילת גולומב, השצ"פ המוצע ותחנת הרכבת הקלה העתידית.</p> <p>2. צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של זיקת הנאה יקבעו בהיתר בנייה, ובלבד שרוחב המעבר לא יפחת מ-4 מ' ושטחה לא יפחת מ-1700 מ"ר.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יהיה ללא מגבלה כשלהי.</p> <p>4. להבטחת האמור לעיל תירשם על כך הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה.</p>
י	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הכניסה הקובעת בכל בניין יהיה כמצוין בנספח הבינוי מס' 1, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>למרות האמור לעיל במסגרת היתר הבניה תותר חריגה מהוראה זו, ככל שתידרש התאמה בין מפלס הכניסה לבניין ובין מפלסי השצ"פ שיקבעו לעת תכנון מפורט ובקשות להיתר בניה, ובאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הבניה תותר בתוך תחומי קווי הבניה כמופיע בתשריט התכנית וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות העל-קרקעיות המירבי יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובטבלה 5 וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. גובה המבנים המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. החניה למסחר והשטחים הציבוריים תהיה פתוחה לכלל הציבור בכל שעות העבודה של המסחר, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. כשטחים מגוונים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, מתקני משחקים ומתקני ספורט, מבני שרות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת, תאורה.</p> <p>2. מעבר רכב חרום והצלה.</p> <p>3. מעבר רכב לכניסה לחניוני מגורים.</p> <p>4. מבנה שירות למשתמשי הפארק ולאחזקתו השוטפת (כדוגמת שירותים ציבוריים, חדרי אחסון, למחלקת שפ"ע וכדומה) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>5. מבני מעלית ומדרגות לחיבור עתידי לזיקת ההנאה במפלס החצרות העליונות, באישור מהנדס העיר ומי מטעמו.</p> <p>6. מרכז למיחזור.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>בניית מבני מעלית והמדרגות:</p> <p>א. מתקן הנדסי 1 בתא שטח 201:</p> <p>תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 201 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט, על מנת לאפשר גישה מהשצ"פ למפלס גג החניון ולמוסדות הציבור.</p> <p>תתאפשר גישה ישירה למבנה המעלית ממפלס השצ"פ הפונה לרחוב גולומב וממפלס הכניסה לחניון התת-קרקעי.</p> <p>ב. מתקן הנדסי 2 תא שטח 203:</p> <p>תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 203 על מנת לאפשר גישה רגלית מרחוב גואטמלה למפלס גג החניון ובהמשך לרחוב גולומב.</p> <p>סימון בלוק מתקן הנדסי הוא מנחה בלבד. המיקום המדויק של מתקן הנדסי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. ביצוע ותחזוקת מבני המדרגות והמעליות בשצ"פים יהיה באחריות עיריית ירושלים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.</p> <p>2. יותר מתן היתר בניה לתא שטח 201 ללא התניה בצירוף תא שטח 202 לסך השטחים הציבוריים.</p> <p>3. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל בהתאם ואישור מח' שיפור פני העיר, ירושלים.</p> <p>4. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המתואמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, ובשיפוע מתון.</p> <p>5. מפלסי השצ"פ הפונה לרחוב גולומב יהיו תואמים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>פיתוח מפלסי השצ"פ לא יצריך הקמת גדרות בשצ"פ כלפי הרחוב כפתרון בטיחות להפרשי גבהים.</p> <p>הגובה המירבי של קירות או גדרות בין תחום הדרך לשצ"פ לא יעלה על 60 ס"מ.</p>
ג	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רכב יהיה ללא מגבלה כשלהי. השטח ישמש למעבר רכב חירום והצלה בלבד. בחלק הדרומי ישמש גם לכניסה לחניוני המגורים. תרשם על כך הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של זיקת הנאה יקבעו בהיתר בנייה.</p> <p>3. אחזקת המעבר לחניה תהיה באחריות בעלי הזכויות בתאי שטח מס' 101 ו-102.</p>
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

4.2	שטח ציבורי פתוח
	1. לא תותר הריסת הבניין שנועד להריסה בתא שטח מס' 201, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי. 2. הבניין המסומן בתשריט בצהוב בתא שטח 202 מיועד להריסה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
2412	(5)	(5)	(5)	(5)	29 (4)	95.6 (3)	59	201	33690 (2 440)			9472 (1)	21806	3384	101	מגורים ד'			
									580				580	3384	101	מגורים ד'			
									300				300	3384	101	מבנים ומוסדות ציבור			
									20034	7434		12600 (6)		3384	101	מגורים ד'			
2256	(5)	(5)	(5)	(5)	22 (8)	73.2	35	188	30997 (2 1086)			8756 (7)	19985	5386	102	מגורים ד'			
									375				1086	5386	102	מגורים ד'			
									14360	4000		10360 (6)		5386	102	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך			
									320				320 (9)	6393	201	מגורים ד'			
									170				170 (10)	244	203	שטח ציבורי 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר לנייד זכויות בין תאי שטח מס' 101 ו-102 עד 10% ממספר יחידות הדיור ו 10% מזכויות הבנייה וזאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה ע"פ טבלה זו.
 ב. מעל מפלס פני הגג במבנים הגבוהים תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל בנין.
 מעל מפלס גג הבניה המרקמית תותר בניה בגובה שלא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס פני הגג עבור: בניית פרגולה, מעקה, חדרים טכניים וכן יציאות לגג מכל דירה במפלס מתחת בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לדירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

ג. במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה לתוספת חדר שנאים, ניתן להוסיף עד 30 מ"ר עבורו לשטחים המוצעים.
 ד. בתא שטח מס' 201 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בלחץ נמוך מאד בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.14 לתכנית.
 ה. יותר לנייד זכויות לחניון בין תאי שטח 101 ו-102 ובין הקומות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.
 ו. יותר להוסיף זכויות בניה עבור חניה. מספר מקומות החניה, מספר קומות החניון וזכויות הבנייה יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בנייה.
 ז. יותר לנייד זכויות בנייה לשימוש מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור כולל שטח לחניה עבורם בין תאי שטח מס' 101 ו-102 ללא שינוי בסה"כ זכויות.
 ח. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך זה 4,020 מ"ר עבור מחסנים, מעברים וחללים טכניים. יותר לנייד זכויות אלה לקומות מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) סה"כ שטחי בניה למגורים כוללים שטח למרפסות מקורות.
- (3) גובה פני הגג העליון של הבינוי בתא שטח 101 יהיה ע"פ הפירוט הבא: בנין מס' 1-835.0, בנין מס' 2-819.0, גובה האגפים הנמוכים הוא 767.8 והכל לפי המסומן בנספחי הבינוי נספחים מס' 1 ו-2.
- (4) מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 101 יהיה ע"פ הפירוט הבא: בנין מס' 1-29 קומות ובניה מרקמית בת 8 קומות, בנין מס' 2-23 קומות ובניה מרקמית בת 7 קומות, והכל לפי המסומן בנספחי הבינוי נספחים מס' 1 ו-2.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) עבור חניון למגורים, מסחר, תעסוקה, ומוסדות ציבור. לעת הוצאת היתר בניה, יותר לנייד שטחי שירות לחניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.
- (7) מתוך זה 3,760 מ"ר עבור מחסנים, מעברים וחללים טכניים. יותר לנייד זכויות אלה לקומות מתחת לכניסה הקובעת.
- (8) מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 102 יהיה ע"פ הפירוט הבא: בנין מס' 2 - בניה מרקמית בת 7 קומות (השלמה למבנה קדמי מתא שטח 101), בנין מס' 3-22 קומות ובניה מרקמית בת 6 קומות, בנין מס' 4-21 קומות ובניה מרקמית בת 5 קומות, והכל לפי המסומן בנספחי הבינוי נספחים מס' 1 ו-2.
- (9) עבור מבני שירות למשתמשי הפארק ולאחזקתו השוטפת, ועבור מבנה מעלית ומדרגות לחיבור לזיקת ההנאה במפלס החצרות העליונות.
- (10) עבור מבנה מעלית ומדרגות לחיבור רח' גואטמלה לזיקת ההנאה במפלס החצרות העליונות.








תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח המעבר לרכב חירום והצלה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות.</p> <p>5. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת פנוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. תנאי להיתר בנייה/חפירה ראשון יהא הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון לתא שטח 101 יהא הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח הגובל עם תא שטח 101 לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר, והצגת תכניות לשטחים הציבוריים המבונים בתאום אגף מבני ציבור.</p> <p>יותר מתן היתר בניה לתאי שטח 101 ו-102 ללא התניה בצירוף תא שטח 202 לסך השטחים הציבוריים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון לתא שטח 102 יהא הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 201 לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר, הגובל עם תא שטח 102.</p> <p>4. תותר בניית המבנים בתא שטח 101 לפני הריסת המבנה הקיים בתא שטח 102; או ביצוע הבנייה בתאי שטח 101 ו-102 בהינף אחד, ובלבד שיושלם פיתוח השטחים הציבוריים הגובלים בתאי השטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת חוות דעת הנדסית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מטעמו אשר תציין את האמצעים הדרושים לביצוע קיר התמך של החניון לכל גובהו ולהבטחת יציבות הקרקע בחלקות השכנות. ביצוע הקיר לווה על ידי מהנדס בעל מומחיות בנושא.</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז י-ם. 2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה, שפ"ע, שפ"ע עצים, מחלקת דרכים, הסדרי תנועה ובטיחות בדרכים, ותכנית אב לתחבורה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז י-ם בנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה. אי הסדרת רחבת היערכות לבניין, ימנע בעתיד לקבל אישור היתר בניה. ב. חדרי מדרגות מוגנים במבנה רב קומות יגעו לג הבניין. ג. בבניין רב קומות יותקן מאגר מים בגודל ובמיקום שיקבע בשלב היתר הבניה בתיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה. ד. במידה וחדר המדרגות יורד מתחת ל-8.00 מטר תהייה יציאה ישירות מחדר המדרגות לבחוץ. ה. זמינות רשת המים ופריסת ברזי הכיבוי יהיו על פי הוראות הנציב 529. ו. אין באישור זה לפתור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר זה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדר/ים ייעודים או נישות להתקנת מערכות המדידה. 5. תנאי למתן היתר בניה/פיתוח יהיה הכנת נספח רוחות מעודכן שיבחן את משטר הרוחות ויוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יציג גם את האמצעים הדרושים למניעת מטרדי רוח. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה לשם התקנתם מקווי הבניין באישור מהנדס העיר. 6. תנאי למתן היתר בניה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת למניעת מטרדי אבק לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינה של סנוור אפשרי מהמבנים בתכנית למבנים סמוכים, לרבות הצעת פתרונות למניעת סנוור בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. 9. תנאי למתן היתר פיתוח לשצ"פ בתאי שטח מס' 201, 202 ו-203 ולבינוי בתא שטח 101 יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לענין השפעת קרינה. 10. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון יהיה ביצוע העתקת צומח בשיתוף הקהילה. הצמחים שיועתקו ישמרו וישתלו בשטחים הציבוריים שבתכנית. 	<p>6.3</p>



	<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא העתקות כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה. 12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>
	<p>6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לטופס אכלוס מבני המגורים בתא שטח 101 סיום ביצוע בפועל של פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל עם תא שטח 101, החניון בתא שטח זה וזיקת הנאה לרכב חירום הסמוכים לבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תנאי לטופס אכלוס למבני המגורים בתא שטח 102 סיום ביצוע בפועל של פיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל עם התכנית, והחניון בתא שטח זה. וזיקת הנאה לרכב חירום הסמוכים לבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תנאי לטופס אכלוס למבני המגורים בתאי שטח 101 ו-102 יהא השלמת ביצוע השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת. 4. תנאי לטופס אכלוס למבנה המגורים בתא שטח 102 יהא השלמת ביצוע המעבר המכני וכל מסלול ההליכה המשלים מרח' גואטמלה עד השצ"פ הגובל ברח' גולומב. 5. תנאי לטופס אכלוס למבני המגורים יהא התקשרות עם חברת אחזקה לטיפול ותחזוקה של המבנים.</p>
	<p>6.5 עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>1. בתחומי הבניה המרקמית, תבוצע הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. 2. מעל הבניה המרקמית, בבניינים הגבוהים ובמגדל יותר לשלב אבן עם חומרים נוספים לרבות: מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכדו' בקירות החיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
	<p>6.6 חניה</p> <p>1. מקומות החניה המיועדים לשימושים הציבורים בקומה התת קרקעית ישמשו את מבני הציבור, המסחר והתעסוקה, ותירשם על כך הערה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין. 2. ביציאה מן החניון ייקבעו שני נתיבי יציאה אשר אורכם לא יפחת מ-30 מטרים. כמו כן תובטח מדרכת מילוט לפי ההנחיות בכניסה וביציאה מן החניון. 3. חניית אופניים תהיה בהתאם לתקן הארצי ובתאום עם מהנדס העיר. 4. במקרים בהם קיים מחסן דירתי בגודל העולה על 6 מ"ר ויש לו נגישות טובה לאופניים, אפשר להתחשב בו כחנית אופניים דירתית. 5. במקרה שפתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי משאיר את הדיור החלופי בתחום התכנית, ניתן פתרון חניה לדיירי הבנין הקיים, בכל שלבי הביצוע, שלא יפחת ממספר מקומות החניה הקיימים היום בשטח. 6. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות לאוורור טבעי. 7. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה. 8. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>

זיקת הנאה	6.7
<p>1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח 201 כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 102 כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט בתאי שטח 101 ו-102 כשטח לזיקת הנאה (בסימון רשת בצבע אדום) יפותח כשטח לגינות משותפות עבור כלל דייר הבניין, ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח ע"פ סעיף 6.1.2 תקבע צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של זיקת ההנאה, ובלבד ששטח זיקת ההנאה למעבר רגלי לא יפחת מ-1700 מ"ר ושטח זיקת ההנאה (בסימון רשת בצבע אדום) יהיה גדול יותר משטח הגינות הפרטיות הממוקמות בגג החניון, והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>לפחות 25% משטח זיקת ההנאה יובטח כשטח לגינון ונטיעות, ויכלול מילוי אדמת הגן מעל החניון בעומק 80 ס"מ ובמקומות נבחרים לנטיעת עצים בוגרים בעומק 120 ס"מ, והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים בשטח.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.8
<p>ככל שמתאפשר, בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה בתאום עם מהנדס העיר.</p>	
איכות הסביבה	6.9
<p>1. רעש:</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית עדכנית אשר תבדוק את מפלסי הרעש החזויים מתנועת כלי הרכב מכביש גולומב והכניסה לחניון ביחס לגני הילדים ושימושי המגורים, ותקבע את הפתרונות הנדרשים לשביעת רצון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>במידה ובבדיקה האקוסטית המעודכנת שתבוצע בשלב התכנון המפורט ימצא כי קיימות חריגות יידרש מיגון דירתי לחזיתות אלו.</p> <p>2. אזבסט:</p> <p>כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p> <p>3. בנייה ירוקה:</p> <p>עמידה בתקן לבנייה ירוקה התקף על פי דרישת עיריית ירושלים, לעת מתן היתר בנייה. בשלב תכנית עיצוב אדריכלי והיתרי הבנייה, ייקבעו המרכיבים הירוקים של הבניינים המתוכננים, בהתאם לתקן 5281.</p>	



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>4. טבע עירוני: תנאי היתר הבניה יהא עריכת סקר גיאופיזיים בעונת החורף לצורך אישור ריכוזי גיאופיזיים. ככל שיימצאו גיאופיזיים בשטח התכנית ובהתאם לממצאי הסקר, תבוצע העתקת גיאופיזיים בטרם תחילת עבודות הבניה.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תכנית זו, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. רעש: העבודות והציוד יעמדו בדרישות אלו: א. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט - 1979. הזכיין יחויב להמציא את תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנות אלו. ב. התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992 ועדכון לתקנות מ- 4/2011. ע"פ סעיף 5 בתקנות, ציוד הבנייה לא יופעל באזור מגורים בין השעות 19:00 ל-7:00 למחרת, ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל- 7:00 למחרת יום המנוחה. ע"פ סעיף 15 בתקנות, האיסורים על גרימת רעש באזור מגורים, חלים גם מחוץ לאזור מגורים, אם אותו רעש גורם להפרעה או מטריד באזור. ג. המלצות המשרד להג"ס לגבי רעש מצטבר מאתרי בנין. ד. כל הציוד שיופעל דרך קבע באתר העבודות (משאבות, מפוחי אוויר וכו'). יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.</p> <p>3. רעידות: יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו- 3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. צמצום מפגעי אבק: יש להקפיד על ההמלצות הרשומות להלן בעת ביצוע עבודות שלא בעונה הרטובה: א. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ'שניה בקירוב). ב. כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות ינוקו מאבק, במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי רכב יוצאים. ג. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם. ד. מומלץ כי מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה. ה. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ'שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה</p>	



<p>6.10 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>ושמירת לחות פניהן. ו. מומלץ להקפיד על מהירות נסיעה נמוכה בתחום האתר. ז. שטחי עפר בתוך שטח התכנית יטופלו באמצעות חומרים היוצרים תאחיזה של חלקיקי העפר או הרטבה, כך שתמנע יצירה ופליטת חלקיקים בעת תנועת ציוד במשטחים אלו. מומלץ כי לעת היתר בנייה תוגש חו"ד לנושא מטרדי אבק בעת העבודות לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>	
<p>6.11 ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין ייתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).</p>	
<p>6.12 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. ביוב וניקוז: א. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק. ב. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתכנית שבנדון. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב העירונית. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברי להולכי רגל, בשטחי הדרכים לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים. ג. קיימים קווי ביוב בגבולות של המתחם המתוכנן ומשרתים את הבניינים הקיימים, במידה ויהיה צורך בהעתקתו או העתקת כל קו אחר שחוצה את תא השטח המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידיים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, תוגש בקשה לאישור המחלקה תכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים על לתום העבודה. תכנית ההטיה של הקווים תבוצע בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התכנית תיתן מענה לחיבור כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב. ד. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL' יותר גבוה ממפלס 0.00 שלהן. ה. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשת פרטית ובפיקוח של מח' הביוב והניקוז, ו/או בעל הזכויות במקרקעין. ו. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב. ז. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז. 2. ניקוז: א. בתחום המגרשים הפרטיים יותקנו מתקנים ומכלים להשהיית מי הנגר טרם הזרמתם למערכת הניקוז העירונית בקצב של כל מגרש יותקן קולטן שדה שיחובר למערכת הניקוז העירונית. ב. בשלב התכנון המפורט של השצ"פ בתאי שטח מס' 201 ו-202 יתוכננו מתקנים נוספים לקליטה והשהיית מי הנגר. ג. תכניות לקליטה ולהשהיית מי הנגר יובאו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



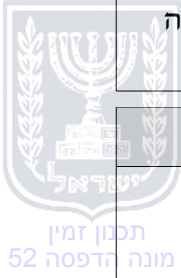
תכנון זמין
מונה הדפסה 52

<p>6.12 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>3. מים :</p> <p>א. חיבורי המים יהיו מקווי המים העירוניים בלחץ +820.</p> <p>במקומות שיסוכמו על מחלקת רשת פרטית שבגיחון, יורכבו מדי מים כלליים. יש להקצות נישה עבור מערכות מדידת המים הראשית.</p> <p>ב. הגיחון מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח ציבורי פתוח" עם זכות המעבר לצינור.</p> <p>ג. ב"שטח ציבורי פתוח" תותר הקמת מתקני הקטנה או הגברת לחץ במידת הצורך.</p> <p>ד. צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שיקבע ע"י רשות הכבאות.</p> <p>ה. היזם יפעל עפ"י חוברת "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" אשר נמצאת באתר הגיחון www.hagihon.co.il וכן עפ"י הנחיות נוספות שתינתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של הפרויקט.</p> <p>ו. אם כתוצאה מתב"ע זאת יפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו.</p> <p>4. תברואה :</p> <p>א. היות ומדובר בבניינים גבוהים מעל 12 קומות יש לתכנן מערכת פינוי אשפה באמצעות שוט אשפה ישיר לחדר אשפה. בחדר אשפה במידת האפשר תוצב דחסנית אשפה בנפח 8 קו"ב. אם בשלב היתר הבניה לא תתאפשר דחסנית אשפה יתוכנן חדר אשפה ומתקן אשפה בתיאום עם מחלקת תברואה. כמו כן, בשלב קבלת ההיתר יקבעו מיקום וגודל מתקני האשפה.</p> <p>ב. במסגרת הפרויקט ימוקם מרכז למחזור עבור הפרויקט הנ"ל שבתוכו יוצב מתקן לאיסוף נייר, קרטון, בקבוקים, בגדים וחומר אלקטרוני.</p>	
--	--

<p>6.13 חשמל</p> <p>1. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום (שטח) ל-2 חדרי שנאים עבור 2 שנאים כ"א.</p> <p>2. חדרי השנאים ימוקמו בכניסה לחניון כפי שמוסמן בנספח בינוי 1 שהתקבל בחח"י.</p> <p>3. מידות שטח עבור חדרי השנאים יקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי למתן ההיתר. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>4. תנאי למיקום חדר השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת חשמל ורכבי משא.</p> <p>5. בתחום התכנית וסמוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של חברת החשמל. בכל מקרה שמתעורר הצורך בהעתקת תשתיות חח"י (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') יעשה הדבר עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>6. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p>	
---	--

<p>6.14 תשתיות</p> <p>1. ביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין, ייעשה בהתאם לקביעת מהנדס העיר.</p> <p>מבקשי היתר הבנייה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.</p>	
---	--

<p>תשתיות</p> <p>6.14</p> <p>2. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. 3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים ובו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.15</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאד : 1. מקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : א. מתקנים נלווים לחלות גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות בדלקמן : 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה או מבני ציבור, אלה במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.16</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור : א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקדי היערות. ו. לעת הכנת תכנית בינוי מפורטת ככל שיידרש יבחנו שוב עצים המסומנים לשימור אשר ימצאו בתחום הבינוי המתוכנן. שינוי סיווג העצים ייעשה בתיאום ובאישור פקיד היערות. 3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סוגם ומיקומם.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.16
<p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים שך התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית, ההיסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד .</p> <p>ג. ככל שיקרתו עצים בתחום התכנית יש לפעול לטעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה מחייב כריתת עץ בוגר יהיה מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת סקר עצים מעודכן לאישור מחלקת הגגנות. הסקר יכלול תכנית נטיעות חלופית בערך כספי שאינו נופל מן הערך החילופי של העצים לעקירה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות כספית לשתילת עצים לפיצוי ביחס של 4 : 1 ניתן לחרוג מיחס זה באישור מנהל אגף שפ"ע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

פסולת בניין	6.17
<p>1. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.</p> <p>2. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

עתיקות	6.18
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ : 1091: עמ" 1468 מיום : 18/05/1964 ; 27311/0 "ירושלים, קרית מנחם" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ : 1091 עמ" 1468 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח ? 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח ? 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימו, (פיקוח) ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), הן יבוצעו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יבוצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

איחוד וחלוקה	6.19
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6.19 איחוד וחלוקה	
<p>הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p>	

6.20 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ולדרכים אשר אינן נכללים במסגרת תכנית החלוקה החדשה יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

6.21 רישום שטחים ציבוריים	
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורך גני ילדים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובדבר הורעה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p> <p>2. בעלות עיריית ירושלים לשטחים המבונים כהפרשה מבונה לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6.22 היטל השבחה	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

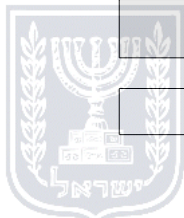
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת בניין המגורים	לא תותר הריסת הבניין שנועד להריסה בתא שטח מס' 102, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית הוא למשך 15 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52