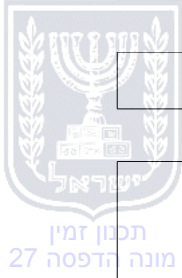


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0574178

התחדשות עירונית ברחוב בוליביה, 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

תחום התכנית המוצעת בשכונת קרית יובל המתאפיינת בדיור עממי אשר הוקם בשנות ה-60 וה-70 במאה הקודמת. אזור התכנית סומן בתכנית מתאר 2000 כאזור המיועד להתחדשות עירונית ובאזורים דומים מקודמות תכניות לבניה והריסה של מבני מגורים קיימים ובנייתם מחדש תוך ציפוף והפרשת שטחים לצרכי ציבור. כן הוכנה לשכונה תכנית אב המסמנת את תחום התכנית כמיועד להתחדשות עירונית.

שטח התכנית ממוקם בין רח' בוליביה לרח' גואטמלה וכולל מגרש מגורים בשטח כ-3.6 דונם. המגרש כולל בניין שהוקם בשנות ה-60 בו נבנו 56 יח"ד ללא חניות בתחום המגרש. עיקרי מהלך התכנון:

- הריסת מבנה המגורים הקיים ובניית שלושה בניינים אשר יכללו את השימושים הבאים: מגורים, מעונות יום, מסחר וחניה תת קרקעית.
- יצירת חזיתות רחוב חיות, מזמינות ונגישות לכלל הציבור הן ברח' בוליביה. והן ברח' גואטמלה.
- הפיכת השטח הנמצא בין רח' בוליביה לבניינים המוצעים כשטח בזיקת מעבר לציבור כך שיחבור למדרכה הקיימת וירחיב את מרחב השוטטות הציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית התחדשות עירונית ברחוב בוליביה, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0574178

**1.2 שטח התכנית** 3.640 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** 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 216978  
 קואורדינאטה Y 629157

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית בשכונת קרית יובל.  
 בין רחוב בוליביה לרחוב גואטמלה.  
 ממזרח לשביל הולכי רגל וממערב לבניין מסחר ומגורים.  
 בתחום בתכנית בניין מגורים קיים בתצורה טורית.

### 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 | בוליביה | 14       |       |

שכונה קרית יובל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30415    | מוסדר   | חלק           | 177                 |                   |

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 27



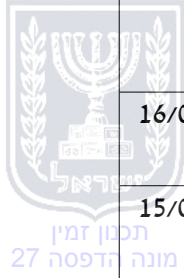
תכנון זמין  
 מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 | 1586                    | 687                | תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית 62.  | החלפה   | 62                |
| 15/06/1972 | 1812                    | 1829               | תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית 1649/א.  | החלפה   | 1649/א            |
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 5166/ב            |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך   | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך            |
|---------------------|---|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן                  |   |                   | מיכאל וינד   |             |                   |          | מחייב       | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | מיכאל וינד   |             | 1                 | 1: 500   | מחייב       | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | נספח מס' 1: תשריט יעודי קרקע מאושרים  | 07: 09 10/01/2019 | ראובן אלסטר  | 10/01/2019  | 1                 | 1: 250   | רקע         | מצב מאושר            |
| לא                  | נספח מס' 2: בינוי ופיתוח. מחייב לנושא קווי בניין, מספר קומות מרבי, מרחקים מינימליים בין בניינים, הקצאת שטחי חצרות למעונות יום, זיקת מעבר במפלס רחוב בוליביה, כניסות לבניינים במפלסי רח' בוליביה וגואטמלה. | 13: 54 29/10/2019 | מיכאל וינד   | 28/10/2019  | 1                 | 1: 200   | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח         |
| לא                  | נספח מס' 3: תנועה וחניה   | 13: 58 29/10/2019 | מיכאל נקמן   | 28/10/2019  | 1                 | 1: 250   | מנחה        | תנועה                |
| לא                  | נספח מס' 4: סקר עצים בוגרים   | 07: 37 27/03/2018 | אדיר אלוויס  | 26/03/2018  | 29                | 1: 250   | רקע         | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח מס' 4ב': תשריט סקר עצים. מחייב לנושא שימור עצים בוגרים.  | 07: 46 27/03/2018 | אדיר אלוויס  | 26/03/2018  | 1                 | 1: 250   | מחייב חלקית | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח מס' 5: חוו"ד סביבתית   | 13: 38 09/07/2018 | אלון טופצ'יק | 09/07/2018  | 55                | 1: 250   | רקע         | חוות דעת סביבתית     |
| לא                  | נספח מס' 6: חברה  | 13: 44 09/07/2018 | לואיס בר-ניר | 20/06/2018  | 52                | 1: 250   | רקע         | נספח חברתי           |
| לא                  | נספח מס' 7: חוו"ד כלכלית - יחס לתקן 21  | 13: 54 09/07/2018 | גיל יזרעלי   | 09/07/2018  | 79                | 1: 250   | רקע         | חוות דעת כלכלית      |

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/<br>תואר  | סוג         | שם                      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|-----------------|-------------|-------------------------|---------------|------------------------------|-----------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| בא כוח<br>החברה | מייצג בא כח | מייצג בא כח, דיויד סוקט |               | אפריקה<br>התחדשות<br>עירונית | אור יהודה | (1)  | 5   | 03-7909284 | 03-5383998 | michabn@africa-israel.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' יוני נתניהו 5.

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|------|------------|---------------|------------------------------|-----------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| פרטי | דיויד סוקט |               | אפריקה<br>התחדשות<br>עירונית | אור יהודה | (1)  | 5   | 03-7909284 | 03-5383998 | michabn@africa-israel.com |

(1) כתובת: יוני נתניהו 5.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב    | רחוב                | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------------------------------|---------|---------------------|-----|------------|------------|---------------------|
| עורך<br>התכנית | עורך ראשי | מיכאל וינד | 4202100       | ארי כהן  <br>אדריכלות<br>ובינוי ערים | ירושלים | אגודת<br>ספורט מכבי |     | 02-6797744 | 02-6796640 | michael@mic-arc.com |

| מקצוע/<br>תואר            | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|---------------------------|-------------|--------------|---------------|---|-----------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| מודד<br>התכנית            | מודד        | ראובן אלסטר  | 502           | מימד -<br>פוטוגרמטריה,<br>מדידות<br>והנדסה בע"מ | ירושלים   | (1)  | 68  | 02-6522294 | 02-6522596 | meimad@meimad-sur.co.il |
| מהנדס<br>תנועה<br>ותחבורה | יועץ תחבורה | מיכאל נקמן   | 5542          |   | אלון שבות | (2)  |     | 02-9931024 | 02-9934022 | nakman73@gmail.com      |
| עורך סקר<br>עצים          | אגרונים     | אדיר אלוויס  |               | אדיר יעוץ<br>פיקוח נופי<br>בע"מ                 | חגור      | (3)  | 102 | 03-9032190 | 03-9032190 | aadir@013.net           |
| יועץ חברה<br>ופרוגרמה     | יועץ        | לואיס בר-ניר |               | אורבניקס<br>תכנון כלכלה<br>וסביבה בע"מ          | רמת גן    | (4)  | 1   | 03-6102817 |            | louis@urbaniacs.co.il   |
| יועץ<br>סביבה             | יועץ סביבתי | אלון טופצ'יק |               | הגות איכות<br>סביבה                             | בית שמש   | (5)  | 11  | 02-9923659 | 02-5605821 | alon@agouti.co.il       |
| עורך דו"ח<br>כלכלי        | שמאי        | גיל יזרעלי   | 1127          | גיל יזראלי -<br>שמאות<br>מקרקעין                | טל שחר    | (6)  | 83  |            | 02-5791909 | gill@izraelly.com       |

(1) כתובת: כנפי נשרים 68.

(2) כתובת: ת.ד. 109.

(3) כתובת: משק 36, ת.ד. 309.

(4) כתובת: מתחם הבורסה.

(5) כתובת: אזור התעסוקה הר טוב.

(6) כתובת: -.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת 3 מבני מגורים במסגרת פינוי בינוי הכוללים 180 יח"ד תוך שילוב מוסדות ציבור ושימושי מסחר לאורך רחוב בוליביה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מיעוד "אזור מגורים 5" ל-"מגורים ד"י" ו-"דרך מוצעת".
2. קביעת הוראות להריסת מבנה מגורים קיים והתשתית הנלוות לו.
3. קביעת הוראות להקמת 3 מבני מגורים חדשים בני 9-16 קומות מעל מפלס כניסה קובעת.
4. קביעת שטחי בניה עבור מגורים, מסחר מוסדות ציבור.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות להרחבת דרך.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה.
10. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
11. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 1       |
| דרך מוצעת | 2       |

| סימון בתשריט           | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה    | דרך מוצעת | 2              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה    | מגורים ד' | 1              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים ד' | 1              |
| חזית עם הוראות מיוחדות | מגורים ד' | 1              |
| להריסה                 | דרך מוצעת | 2              |
| להריסה                 | מגורים ד' | 1              |
| מבנה להריסה 2          | מגורים ד' | 1              |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | דרך מוצעת | 2              |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ד' | 1              |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר     |       |        |
|---------------|-------|--------|
| יעוד          | מ"ר   | אחוזים |
| אזור מגורים 5 | 3,640 | 100    |
| סה"כ          | 3,640 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת | 129.84    | 3.58         |
| מגורים ד' | 3,494.63  | 96.42        |
| סה"כ      | 3,624.47  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ד'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | 1. מגורים<br>2. מעונות יום ציבוריים<br>3. מסחר<br>4. חניית רכב תת קרקעית<br>5. חניית אופניים<br>6. מאגר מים תת קרקעי<br>7. שנאים תת קרקעיים<br>8. מתקני אוורור וסילוק עשן לחניון.<br>9. מחסנים תת קרקעיים  |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b><br/>           בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. להלן מרכיבי התכנון המחייבים כפי שמופיעים בנספח מס' 2 - "נספח בינוי ופיתוח": קווי בניין, גובה בניין מרבי, מס' קומות מרבי, מס' בניינים מינימלי, הוראות החזית כלפי רח' בוליביה, מיקום כל החניות בתת הקרקע, הקצאת שטח בנוי וחצרות למעונות יום בהיקף הקבוע בפרוגרמת משרד הכלכלה, לפחות 20% יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד).</p> <p>2. גובה קומה:<br/>           א. גובה קומת מגורים מרבי לא יחרוג מ-3.30 מ'.<br/>           ב. גובה קומת המסחר והמעונות במפלס רחוב בוליביה יהא עפ"י הנחיות מרחביות ולא יפחת מ-4.5 מ' (רצפה-רצפה).<br/>           ג. שטחי הפרדה סניטרית ומערכות הממוקמות מעל השימושים בקומת הכניסה מרחוב בוליביה לא יבוא במניין השטחים ובלבד שגובה קומה נטו (רצפה-תקרה) לא יעלה על 2.10 מ'.</p> <p>3. מרחקים מינימליים בין בניינים:<br/>           המרחקים המינימליים בין בניינים לא יפחתו מ-8 מטר.</p> <p>4. הוראות מיוחדות לחזית הפונה לרח' בוליביה:<br/>           א. מפלסי החנויות יהיו בהתאם למפלס המדרכה הסמוך.<br/>           ב. החזיתות הפונות לרח' בוליביה יפותחו כחזיתות מסחריות.<br/>           ג. יותר שילוב של מבואות כניסה למגורים בחזית הרחוב.<br/>           ד. יותר שילוב שימושי מוסדות הציבור לחזית הרחוב.</p> <p>5. עיצוב המגדל:<br/>           א. המגדל יתחיל מגובה הרחוב ולא מגובה קומת המסד.<br/>           ב. גובה קומת הכניסה למגדל מהרחוב יהיה 4.5 מ' לפחות (רצפה-רצפה).</p> <p>6. שילוט:<br/>           א. יותר שילוט על קירות חיצוניים כלפי רח' בוליביה בלבד.</p> |



- ג. השילוט לא יבלוט מעבר לקיר הבניין החיצוני.  
 ב. השילוט ישולב בצורה אחידה לכל שלושת הבניינים.

7. בניה באבן :

א כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות.

ב הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה. הקירות יצופו בלפחות 70% ציפוי אבן כאשר היתרה בחומר קשיח.

ג. קירות תמך וגדרות יבנו באבן.

ד. כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו.

8. צנרת ומתקני תשתית על בחזיתות הבניינים :

א. אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותיקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

ב. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צובר גז וכל אלמנטים טכניים אחר במפלס קומת הקרקע בחזית הפונה כלפי רחוב בוליביה.

9. מרפסות ופרגולות :

יותרו מרפסות מקורות וזיזיות, תתכן חריגה של עד 1.0 מטר מרפסות מקווי קדמיים לכיוון רחוב בוליביה בהתאם לקו הבניין למרפסות המופיע בנספח הבינוי והפיתוח .

10. גגות :

א. מעל גובה מבנה מירבי המפורט בטבלה 5 עבור בניינים 2-3 תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי נטו 3.0 מ' מעל פני הגג.

ב. מעל גובה מבנה מירבי המפורט בטבלה 5 עבור בניין מס' 1 (המגדל) תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי נטו 6.0 מ' מעל פני הגג.

ג. כל המערכות והמבנים על גג בניין מספר 1 יוטמעו בתוך קומת הגג בשלמותם, ותתאפשר הגבהת מעקה הגג (כולל מעקה אבן) בהתאם.

ד. הגגות יהיו שטוחים. לא יותר גימור בתצורת יריעות איטום.

ה. גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים טכניים ויוצנעו ע"י קירות או מחיצות בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין.

11. אנטנות וצלחות תקשורת :

מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.

12 יחידות מיזוג אוויר :

לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.





| 4.1 | מגורים ד'  |
|-----|--|
|     | <p>13. אצירה ופינוי אשפה :</p> <p>א. פתרונות אשפה יהיו תת קרקעיים ובתחומי קו הבניין.</p> <p>ב. יותר פתרון אצירה ופינוי אשפה משותף לכל השימושים במבנה.</p> <p>14. כיבוי אש :</p> <p>תותר הקמת מאגר מים תת קרקעי. שטח המאגר לא יבאו במניין השטחים.</p> <p>15. שנאי חשמל :</p> <p>לא תותר הקמה של חדר שנאים בתכנית במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>16 : אחסנה ומרתפים :</p> <p>מחסנים ימוקמו במפלסים הנמוכים ממפלס הדרך בחלקה 198 וכן לא ימוקמו בחזית הפונה כלפי רחוב בוליביה בקומת הקרקע.</p> <p>17 : שטחי ציבור</p> <p>מעון יום בהיקף 656 מ"ר וחצרות תקניות עבור כיתות המעון. המעון ימוקם בקומות 1-2 (קומת הכניסה מרחוב בוליביה וקומת הכניסה מרחוב גואטמלה) כמצוין בנספח הבינוי ויהיה בעל נגישות מלאה מן הרחוב ובעל כניסה נפרדת. ותכול על שטחים סעיף הפקע כמפורט בסעיף 6.1</p> |
| ב   | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>להלן פירוט קווי הבניין המחייבים בתכנית כפי שמופיעים בנספח הבינוי :</p> <p>1. קו ושתי נקודות בצבע אדום : קו בניין לבינוי החל ממפלס הכניסה הרלוונטי בכל בניין מרחוב בוליביה.</p> <p>2. שני קווים ונקודה בצבע אדום : כל בינוי מתחת למפלס הכניסה מרחוב בוליביה.</p> <p>3. קו נקודה קו בצבע תכלת : קו בינוי למרפסות כלפי רחוב בוליביה.</p>   |
| ג   | <p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>המבנים בתא שטח 1 יתכוננו באופן היזכה את הבניין בדירוג שלא יפחת מכוכב אחד על פי תקן מס' 5281 חלק 2, בנייה בת-קיימא (בניה ירוקה) : דרישות לבנייני מגורים.</p>  |
| ד   | <p><b>מסחר</b></p> <p>1. השטחים למסחר בתכנית הינם מחייבים. תותר גמישות לעת ההיתר הבניה לשינוי מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע.</p> <p>2. שטחי המסחר יוגבלו לקומות הכניסה במפלס רחוב בוליביה.</p> <p>3. הסעדה הכוללת הכנת מזון במקום תמוקם בבניין מס' 1 בלבד (המגדל).</p>  |
| ה   | <p><b>חניה</b></p> <p>א. את כל השימושים בבניינים 1-3 ישרת חניון תת קרקעי אחד.</p>  |

| 4.1 | מגורים ד'  |
|-----|--|
|     | <p>ב. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף לעת בקשת היתר.</p> <p>ג. כל החניות יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ד. יותר שימוש במכפילי חניה תיקנים.</p> <p>ה. בעת היתר בניה תינתן תשומת לב לתכנון היציאה מהחניון כך שמשאית 7 היוצאת לא תחרוג לנתיב הנסיעה הנגדי ברחוב בוליביה.</p>  |
| ו   | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן כזיקת מעבר מיועד למעבר חופשי בכל שטחו ובכל עת עבור כלל הציבור וגישה לרכב חירום ושירות.</p> <p>2. שטח זיקת המעבר בין המבנים למדרכת רחוב בוליביה יפותח כהמשך רציף למדרכות וללא חציצה כלשהי.</p> <p>3. השטח זיקת המעבר בין קו הבניין המערבי לגבול התכנית המערבי ישמש ליצירת מעבר רגלי במדרגות אשר יקשר בין רחוב גוואטמלה ורחוב בוליביה.</p> <p>4. רוחב כל זיקת ההנאה בחזית רחוב בוליביה תהא מישורית ולא יותר שיפוע כניסה לחניון בתחום זה.</p> <p>5. תיקבענה ערוגות בגודל ובעומק מתאים, על מנת לאפשר צמיחה של עצים בוגרים לאורך הרחוב ובשטח המסומן בזיקת ההנאה.</p>  |
| ז   | <p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בתא שטח מס' 1 באות "מ" בצבע אדום המצוי בקומות 1-2 של בניין מס' 2 יותר שימוש למעונות יום.</p> <p>2. בשטח המסומן בנספח הבינוי בתא שטח מס' 1 באות "ח.מ" בצבע אדום המצוי בקומות 1-2 של בניין מס' 2 מיועד לשימוש כחצרות מעונות יום.</p> <p>3. היקף השטחים המוקצים למעונות היום הינו 656 מ"ר מעל מפלס הכניסה מרחוב בוליביה ו-45 מ"ר בקומת החניה.</p> <p>4. מתוך 656 מ"ר עד 115 מ"ר הינם עבור שטחי חצרות/מרפסות מקורות.</p> <p>5. שטח החצרות הפתוחות והמקורות לא יפחת מ-305 מ"ר.</p> <p>6. השטח המוקצה למעונות יום בתא שטח מס' 1 מיועד לשטח ציבורי שירשם ברישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית, עיריית ירושלים.</p> <p>7. מיקומם הסופי של השטחים המיועדים לשטחי ציבור כמו גם תצורתם יקבעו בתיאום עם הרשות המקומית-עיריית י-ם.</p> |
| ח   | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תכנון מפורט לפיתוח:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח על פי עקרונות שבנספח הבינוי, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים וחזיתות. ציון מיקום יח' מיזוג אוויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות (פילרים) ואופן שילובם בגדרות, תכנון חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניין, מסתורי כביסה וכו'.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר</p>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

4.1

מגורים ד'

תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינון, מפרצי חניה, עמודי תאורה ריצוף וריהוט רחוב.

2. תנועה וחניה :

תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות. יש לתת פתרון חניה עבור רכב דו-גלגלי עפ"י תקן הארצי.

3. עצים :

אישור תכנית אשר תמקם עצים לפיצוי נופי.

4. שפת רחוב

תנאי להיתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח על פי עקרונות שבנספח הבינוי לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינון, מפרצי חניה, עמודי תאורה ריצוף וריהוט רחוב וכן שילוב פרטי בניין אחידים בהיתר הבניין בכל שלושת הבניינים בנושאים הבאים :

- א. שילוט השימושים בקומת הקרקע במפלס רחוב בוליביה.
- ב. ריצוף השטח המסומן בזיקת מעבר במפלס רחוב בוליביה.
- ג. גופי הצללה בקומת הקרקע במפלס רחוב בוליביה.

5. איכות סביבה :

א. שימושי המסחר טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ב. 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.

ג. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

ד. 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 התכנון. לחילופין, ניתן יהיה להתעיד את המבנה לתקן 5281 אל מול מכון התעדה מאושר על ידי המשדר להגנת הסביבה.

ה. תנאי להיתר בניה, יהיה בחינה מחודשת של הגברת הרוחות במקום תוך כדי קביעת אמצעים נדרשים למיתון הרוח במידת הצורך. עם זאת, בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מדרישה זו באם לדעתה אין בה צורך לאור הבדלים מינוריים בין המבנה המוצע לנספח הבינוי המוצע.

6. שטחי ציבור מבונים :

- א. תנאי להיתר בנייה ראשון יהא אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים ובכלל זאת מיקום חניות לשטחים הציבוריים.
- ב. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו למעון יום בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש







| מגורים ד'   | 4.1 |
|---|-----|
| <p>העירייה.</p> <p>7. אצירת אשפה :<br/>תנאי להיתר הבניה אישור מחלקת התברואה למיקום וגודל מתקני האשפה.</p> <p>8. נגישות :<br/>תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>9. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר האמצעים להפניית מי הנגר לתחום שטחים פתוחים סמוכים לתכנית או חלחולם לתת הקרקע באמצעים הנדסיים.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת ההיבט הבטיחותי וקיום משולש ראות ביציאה מהחניון, ואישור ההיבטים האמורים ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין הבטחת יציבות הבניינים הסמוכים.</p>  |     |
| <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי לאכלוס מבני המגורים יהא השלמת פיתוח השטחים בזיקת הנאה והשלמת פיתוח השטח הציבורי ברמת מעטפת.</p> <p>2. תנאי לאכלוס יהא סיום עבודות פיתוח השביל הקיים בייעוד דרך בחלקה 178 בהתאם לעקרונות שנספח בינוי.</p> <p>3. תנאי לאכלוס מבני המגורים יהא נטיעה של לפחות שלושה עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים ובתחום הדרך בתאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>4. תנאי לאכלוס בניין ראשון יהיה פיתוח המעבר בחלקה 178 ופיתוח השביל והרחבה המסומנים בזיקת הנאה בחלק המערבי של התכנית.</p> <p>5. תנאי לטופס 4 יהא השלמת ביצוע תכנית הפיתוח שאושרה על ידי שפ"ע ותושיה כתנאי למתן היתר.</p>  | ט   |
| <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה גגות המבנים המרבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב ובניה החורגת מגובה זה תיחשב כסטיה ניכרת. זאת, למעט גמישות של 1 מטר בגובה המבנים בני 10 קומות וגמישות של 1.5 מטר בגובה המבנה בן 17 קומות. מעל גובה זה תותר בניית מעקה בגובה של עד 1.8 מ', שטחים ורכיבים טכניים שלא יבלטו מעל גובה המעקה וחדר יציאה לגג. יובהר כי גובה המבנים המרבי מתייחס למפלס גג הדירה העליונה במבנה.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כפי שמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב. בניה החורגת ממספר הקומות המרבי תחשב כסטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח הפנוי בין קווי הבניין לגבול המגרש תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. היקף השטחים למסחר בתכנית הינם מחייבים. צמצום שטחי המסחר לבניה תיחשב כסטיה</p> | י   |



## 4.1

## מגורים ד'

ניכרת. עם זאת תותר גמישות לעת ההיתר הבניה לשינוי מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע.  
 5. לא יותר לנייד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת הוראה זו מחייב וכל סטייה מכך תהא סטייה ניכרת.  
 6. היקף שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בתכנית הינו מחייב. בינוי גדול יותר מהיקף שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת הגדול הקבוע בתכנית יהווה סטייה ניכרת.

יא

## איכות הסביבה

1. החניון ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד' לצד פריקה וטעינה.
2. תיעול גזי פליטה יתבצע באמצעות פירי לגג בלבד. בשטח התכנית תיאסר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה להקל מסעיף זה במידה ובמקום 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. שירותי הסעדה הכוללים הכנת אוכל במקום ומחייבים טיפול באוויר, יותקנו ארובות פליטה/מתקני טיפול באוויר בכפוף לקבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
4. הפליטה תתבצע במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
5. בחניון התת קרקעי של מגרש המגורים תותקן מערכת אוורור מאולץ הנשלט ע"י 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. פתחי האוורור יופנו אל גג המבנה. ניתן להקל מסעיף זה, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
6. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן במבני התכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית אשר תתוקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.
7. בשטח התכנית ייאסר שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ו/או כמות המפורטים בנספחים א' ו-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיוניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" משנת 2014 ו/או אישורו התקף.
8. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאווררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן.
9. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים).
10. בתכנון השצ"פ הסמוך למבנה הדרום מערבי יש לשלב ככול הניתן אמצעים למיתון עוצמת הרוח כגון פרגולות, מצנפות וכד'.
11. לעת הוצאת היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בתחום התכנית (מערכות אוורור 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.
12. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה, בכפוף להצגת פתרון מתאים למניעת מפגעים והטמעתו במבנה.
13. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.



| 4.1   | מגורים ד'   |
|-------|---|
|       | <p>13. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>14. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p>  |
| יב    | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b><br/>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו 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.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים לשימור:</p> <p>א. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ב. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, 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.</p> <p>ג. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה 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 מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לעקירה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים להעתקה:</p> <p>5. פיצוי נופי: עבור כל עץ אשר יכרת בתחום התכנית ישתלו שלושה עצים חדשים בגודל 7 ומעלה.</p> |
| 4.2   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | <p>א. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>ב. תנועת כלי רכב.</p> <p>ג. חניה לאורך הדרך במקומות המסומנים.</p> <p>ד. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>   |

| 4.2   | דרך מוצעת   |
|-------|---|
| 4.2.2 | הוראות  |
| א     | <b>זרכים</b><br>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  |
| ב     | <b>פיתוח סביבתי</b><br>תיקבענה ערוגות בגודל ובעומק מתאים, על מנת לאפשר צמיחה של עצים בוגרים לאורך הרחוב                                 |
| ג     | <b>תנועה</b><br>מפרצי הורדה ואיסוף נוסעים עבור מעונות היום ייקבעו על פי הצורך בשלב היתר הבניה על ידי מחלקת תושי"ה ורשות התמרור המוסמכת. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות |   | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |       | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש                 | יעוד |                     |    |
|---------------|------------|---|-----------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|--------------|---------|-----------------------|------|---------------------|----|
|               |            |   |                                   |                   |           |                   |                       | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                 |              |         |                       |      | גודל מגרש כלי       |    |
|               |            |   |                                   |                   |           |                   |                       | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                 |              |         |                       |      |                     |    |
| 4             | 3          | 8 | 16                                | 52.8              | 51.2      | 95                | 50                    | 400                | 14013 | 777               | 0     | 3080            | 8926         | 3510    | 1                     | 1    | מגורים              | ד' |
| 4             | 3          | 8 | 16                                | 29.7              | 51.2      | 42                | 50                    | 171                | 6005  | 350               | 0     | 1113            | 3812         | 3510    | 2                     | 1    | מגורים              | ד' |
| 4             | 3          | 8 | 9                                 | 29.7              | 51.2      | 43                | 50                    | 166                | 5839  | 510               | 0     | 1156            | 3553         | 3510    | 3                     | 1    | מגורים              | ד' |
| 4             | 3          | 8 | 16                                | 52.8              | 0         | 0                 | 50                    | 11.6               | 408   | 0                 | 0     | 75              | 333          | 3510    | 1                     | 1    | מסחר                | ד' |
| 4             | 3          | 8 | 9                                 | 29.7              | 0         | 0                 | 50                    | 2                  | 67    | 0                 | 0     | 0               | 67           | 3510    | 2                     | 1    | מסחר                | ד' |
| 4             | 4          | 8 | 9                                 | 29.7              | 0         | 0                 | 50                    | 3.2                | 115   | 16                | 0     | 0               | 99           | 3510    | 3                     | 1    | מסחר                | ד' |
| 4             | 3          | 8 | 9                                 | 29.7              | 0         | 0                 | 50                    | 18.7               | 656   | 93                | 420   | 16              | 127          | 3510    | 2                     | 1    | מבנים ומוסדות ציבור | ד' |
| 0             | 0          | 6 | 0                                 | 0                 | 0         | 0                 | 100                   | 500                | 17560 | 17560             | 0     | 0               | 0            | 3510    | כל הבניינים בתא שטח 1 | 1    | חניון               | ד' |



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) |       | בניין / מקום          | תאי שטח | שימוש               | יעוד      |
|---------------------------------|---------------|-------|-----------------------|---------|---------------------|-----------|
|                                 | קדמי          | אחורי |                       |         |                     |           |
| 1230                            | 3             | 1     | 1                     | 1       | מגורים              | מגורים ד' |
| 730                             | 3             | 1     | 2                     | 1       | מגורים              | מגורים ד' |
| 620                             | 3             | 1     | 3                     | 1       | מגורים              | מגורים ד' |
| 0                               | 3             | 1     | 1                     | 1       | מסחר                | מגורים ד' |
| 0                               | 3             | 1     | 2                     | 1       | מסחר                | מגורים ד' |
| 0                               | 4             | 1     | 3                     | 1       | מסחר                | מגורים ד' |
| 0                               | 3             | 1     | 2                     | 1       | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| 0                               | 0             | 0     | כל הבניינים בתא שטח 1 | 1       | חניון               | מגורים ד' |

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. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

ב. מעל גובה מבנה מירבי המפורט בטבלה למבנים מס' 3-2 תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי נטו 3.0 מ' מעל פני הגג.

ג. מעל גובה מבנה מירבי המפורט בטבלה למבנה מס' 1 תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומעליו חדר מפוחים ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי נטו 6.0 מ' מעל פני הגג.

ד. השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים.

ה. בעת הוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 1 ניתן יהיה לממש מרחב מוגן בתצורת ממ"ק במקום ממ"ד. במקרה זה ניתן יהיה להמיר 12.5 מ"ר שירות על קרקעי לשטח עיקרי למגורים לכל יחיד הכלולה בהיתר למגורים ואשר לא מוצע עבורה פתרון ממ"ד.

ו. שטח המדרגות בין קומות המעון בבניין מס' 2 יחושבו כשטח שירות.

ז. שטחי הפרדה סניטרית והמערכות הממוקמות מעל השימושים בקומת הכניסה מרחוב בוליביה לא יבואו במניין השטחים.

ח. שטחי החניון המפורטים בטבלה ישמשו גם עבור חדר שנאים חשמלי, חדרי אצירת וסילוק אשפה, חדרי מפוחים לסילוק עשן, מחסנים וחדרים טכניים.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

### 6.2 הריסות ופינויים

1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
2. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

### 6.3 היטל השבחה

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

### 6.4 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ : 1091 עמ" 1468 מיום : 18/05/1964 ; 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 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, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבוצעו אלה כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב     | התנייה   |
|----------|--------------|--|
| 1        | מימוש התכנית | התכנית תמומש בהינף אחד. תתאפשר הוצאת היתר להריסה, חפירה, ביסוס ודיפון בתכנית וזאת<br>בטרם הוצאת ההיתר לבינוי כולו. |

**7.2 מימוש התכנית**

7 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27