

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0468355

התחדשות עירונית ברחוב אריה קלנר, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/09/2019

לאשר את התוכנית

21/12/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בשכונת קריית יובל, ירושלים.

המתחם ממוקם בין הרחוב עמנואל אולסוונגר מדרום, רחוב אריה קלנר מצפון ומתחם בית הספר הניסויי ארגנטינה ממערב.
שטח התכנית הינו 8.387 דונם.

מצב מאושר: התכניות התקפות הינם תכניות 62 ותכנית 1754 ותרש"צים 5/08/3 ו- 5/08/5.

תכנון מוצע:

התכנית מנצלת את משאב הקרקע העירונית בצורה מיטבית על ידי פינוי 2 מבני מגורים קיימים בני 8 קומות הכוללים 116 יח"ד ובניית 4 מבנים, המשלבים בינוי למגורים, שטחים לשימוש ציבורי ושטחי מסחר, תוך התאמה למדיניות תכנית האב יובלים גנים.

התכנון המוצע משתמש בנתונים הפיזיים והטופוגרפיים התלולים של המקום ע"י יצירת שני קווי בינוי, קו בינוי העליון מתנשא לגובה של עד 19 קומות מעל הכניסה מרחוב אריה קלנר, קו הבינוי התחתון כולל מבנה מגורים אחד עד 17 קומות מעל מסד של שתי קומות לשימושים ציבוריים, המשרתים בצורה ישירה ובנוחות מרבית את הדיירים.

בנוסף שטח התכנית כולל ריכוז שטח ציבורי בצידה המערבי, צמוד דופן לבי"ס ארגנטינה.

סה"כ יח"ד קיימות 116
סה"כ יח"ד מוצעות: 417



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית ברחוב אריה קלנר, ירושלים.

ומספר התכנית

101-0468355

מספר התכנית

8.387 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	216300
קואורדינאטה Y	630600

1.5.2 תיאור מקום

המתחם ממוקם בין הרחוב עמנואל אולסוונגר מדרום, רחוב אריה קלנר מצפון ומתחם בית הספר הניסויי ארגנטינה ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אולשוונגר	9	
ירושלים	קלנר אריה	100	
ירושלים	קלנר אריה	11	
ירושלים	קלנר אריה	101	

קרית יובל.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30407	מוסדר	חלק	15-17, 19, 104-106	108

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
03/08/1972	2222	1843	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1754 בשטח התכנית.	החלפה	1754
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בשטח התכנית.	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - בניוי. מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות, גובה אבסולוטי וכניסה קובעת.	12: 30 18/11/2020	אליעזר רכס	18/11/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בניוי
לא	נספח מס' 2 - תנועה וחניות.	12: 31 18/11/2020	ולדימיר ברסלבסקי	18/11/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3 - סקר עצים בוגרים	13: 12 12/01/2018	דני כץ	01/01/2018	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 4 - תחשיב שמאי	17: 43 12/02/2019	יוני צ'רניאבסקי	25/02/2018	32		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח מס' 5 - חוות דעת סביבתית	18: 24 16/04/2020	רון לשם	25/01/2018	82		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מס' 6 - נספח חברתי	18: 19 20/02/2018	איתן סרבר	18/02/2018	24		רקע	נספח חברתי
לא	נספח מס' 7 - איחוד וחלוקה.	18: 16 16/04/2020	ראובן אלסטר	23/01/2020	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח מס' 8 - נספח הקצאה ואיזון	17: 23 27/05/2020	יוני צ'רניאבסקי	25/03/2019	32		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 06 19/02/2020	ראובן אלסטר	24/12/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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	02-6296666	02-6295923	
	פרטי	פלא מאיר		קבוצת פלא נדל"ן בע"מ.	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל דוד	23			hila@pelegroup.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פלא מאיר		קבוצת פלא נדל"ן בע"מ.	תל אביב- יפו	אלוני ניסים	3			hila@pelegroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6456175		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס		אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-67090144		office@reche s.org.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ.	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522296	
	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמא"ב תחבורה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726995	02-6726996	
	אגרונום	דני כץ			ראשון לציון	כצלר פייבוש	3	03-9587087		Danikatz5@b ezeqint.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427729		shl@shl.co.il
יועץ חברתי/ מתכנן ערים	יועץ	איתן סרבר		מודוס תהליכים שיתופיים	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		eitan@modus .org.il
	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	2546		תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097		yoni@cherni avsky.co.il



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 29



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

פינוי והריסת שני מבנים קיימים ובניית 4 מבנים חדשים בהיקף של 417 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי מאזור מגורים רב קומות למגורים, לאזור למגורים, לאזור למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולדרך.
- שינוי מאזור לבנייני ציבור לאזור למגורים, לאזור למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולשביל.
- שינוי משטח פרטי פתוח לאזור למגורים, לאזור למבנים ומוסדות ציבור, לשביל ולדרך.
- שינוי משטח פתוח ציבורי לאזור למבנים ומוסדות ציבור, לאזור למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולשביל.
- שינוי מאזור מסחרי לאזור למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, לאזור למבנים ומוסדות ציבור ולשביל.
- שינוי מאזור לדרך לאזור למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי מאזור לשביל לאזור למבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת הוראות לבינוי 4 בנייני מגורים.

3. קביעת היקף יח"ד מרבי.

4. קביעת שטחי בינוי למגורים, למסחר ושטחים ציבוריים לשימושי חינוך, דת וקהילה.

5. קביעת שטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים.

6. קביעת קווי בניין מרביים עיליים ותחתיים.

7. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.

8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן הוראות בנייה.

9. קביעת הוראות בגין מבנים / גדרות / קירות להריסה.

10. קביעת הוראות לתכנון והתוויה של דרך.

11. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולעקירה.

12. קביעת הוראות בגין אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.

13. קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי כאמור.

14. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

15. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

16. קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש ורוחות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך מאושרת	104, 101
דרך מוצעת	103, 102
שביל	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	103
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	דרך מוצעת	102
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	שביל	4
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	שביל	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

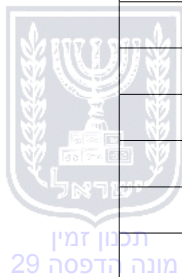
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6	503	דרך קיימת/ מאושרת
66.44	5,572.84	מגורים רב קומות
1.75	146.6	שביל
11.58	971.6	שטח לבנייני ציבור
2.07	173.6	שטח מסחרי
3.50	293.3	שטח פרטי פתוח
8.67	726.8	שטח פתוח ציבורי
100	8,387.74	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.74	62.23	דרך מאושרת
8.33	698.89	דרך מוצעת
16.37	1,373.19	מבנים ומוסדות ציבור
51.70	4,336.02	מגורים די'
20.69	1,735.08	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
2.17	181.65	שביל
100	8,387.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. מסחר בחזית מסחרית.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 1 תותר בניית שלושה מבני מגורים המסומנים בנספח הבינוי באותיות א, ב, ג .</p> <p>2. מספר הקומות המרבי של מגדלי המגורים יהיה עד 19 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל בנין מרחוב אריה קלנר וניתן יהיה להפחית אותו לעת מתתן היתר הבנייה.</p> <p>3. המרחק בין המבנים לא יקטן מ 10.0 מ'.</p> <p>4. מפלס הקרקע כלפי רחוב אריה קלנר יהיה לשימוש משותף לדיירים עבור לובי ומועדון ולחזית מסחרית עפ"י המופיע בנספח הבינוי.</p> <p>5. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי. מפלסים אלו יותאמו למפלסי הפיתוח הסופיים של הדרך והמדרכות, בהתאם לתכנית הפיתוח אשר תאושר על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר.</p> <p>6. יותר שינוי של עד +/- מטר אחד בגובה מבני המגורים המצוין בנספח הבינוי ללא שינוי במפלס הכניסה לבניין.</p> <p>7. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה או פרסום הקלה. תוספת הקומות התת קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומות התת קרקעיות כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה. מונח הדפסה 29 תכנון זמין</p> <p>8. מעל מפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק של 60 ס"מ לכל הפחות. בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר הבניה ייקבעו מקומות נבחרים בהם יובטח מילוי אדמת גן בעומק של 100 ס"מ. יותר שימוש באדניות מוגבהות לשם כך.</p> <p>9. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.</p> <p>10. לא יותרו קירות תמך עולים במפלס קומת הקרקע כלפי רחוב קלנר. חזית קומת הקרקע לרחוב זה תכלול חזית מסחרית, כניסות למבנים וחיבור לשטחי זיקות ההנאה כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי. לא תותר הקמת גינות פרטיות במפלס הרחוב כאמור.</p> <p>11. גובה קירות התמך בתכנית לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>12. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בקומת הקרקע בחזיתות הפונות אל הרחוב.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. מרפסות זיז ו/או מרפסות סוכה מקורות או מקורות חלקית, תהיינה אחת מעל השנייה, בקונטור משותף ובמסגרת אחידה.</p> <p>2. מידת רוחב המרפסות ו/או קונטור המסגרת התוחם אותן, תהיה גדולה ממידת העומק.</p> <p>3. מרפסות זיז (ללא מסגרת) יותרו בחזיתות צדדיות בלבד, שאינן פונות לדרך קימת או מוצעת ו- ב 6 הקומות הראשונות בלבד.</p>

4.1	<p>מגורים ד'</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p>
ג	<p>הוראות בינוי גגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גגות המבנים יהיו שטוחים. 2. לא תותר בנייה על הגג. 3. ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי. 4. גובה מעקה בנוי לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק. 5. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מיזוג אוויר וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים. 6. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים דוגמת מתכת, זכוכית, עץ או שילוב ביניהם. גובה המסתור לא יעלה על 4.0 מ' מעל מפלס הגג. 7. מסתור הציוד הטכני לעיל יוגבל רק באותם אזוריים בגג בהם מוצג הציוד הטכני. 8. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון וריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לתכנון שטחי הגג ובה יפורטו כל הרכיבים המיועדים להצבה בגג. 10. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש יח"ד בקומה שמתחתיו.
ד	<p>הוראות בינוי חזית מסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הקרקע כלפי רחוב קלנר יותרו שימושים מסחריים ובזיקה רציפה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.3. השטח לשימושים מסחריים יהיה בהתאם למופיע בטבלת זכויות הבניה בתא שטח זה. 3. גובה הקומה המסחרית יהא בהתאם להנחיות המרחביות. 4. מפלסי החניות יהיו בהתאמה למפלס המדרכה הסמוכה.
ה	<p>קווי בנין קווי הבניין המרבים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p>
4.2	<p>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים. 2. שטחים ציבוריים לשימושי חינוך וקהילה כמפורט בסעיף 4.2.2 (ד) 3. מוסד פרטי לצרכי דת: ביכ"ס, בית מדרש, בית הוראה.
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח 2 תותר בניית מבנה מגורים אחד על רחוב אולסוונגר המסומן בנספח הבינוי באות ה' על גבי מסד בן שתי קומות לשימושים של מוסד פרטי לצרכי דת בקומת הקרקע, בקומה מעל ובתת הקרקע ומוסדות ציבור לצרכי חינוך וקהילה בקומה מעל הקרקע.



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2

2. מספר הקומות המרבי מעל מפלס רחוב אולסוונגר יהא 19 קומות וניתן יהיה להפחיתו לעת מתן היתר הבנייה.
3. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים כלפי רחוב אולסוונגר וכלפי תא שטח מס' 1 יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי. מפלסים אלו יותאמו למפלסי הפיתוח הסופיים של השביל (תא שטח 4), והמדרכות, בהתאם לתכנית הפיתוח אשר תאושר על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
4. יותר שינוי של עד +/- מטר אחד בגובה מבני המגורים המצויין בנספח הבינוי ללא שינוי במפלס הכניסה לבניין.
5. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה או פרסום הקלה. תוספת הקומות התת קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומות התת קרקעיות כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.
6. מעל מפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק של 60 ס"מ לכל הפחות. בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר הבניה ייקבעו מקומות נבחרים בהם יובטח מילוי אדמת גן בעומק של 120 ס"מ לפחות. יותר שימוש באדניות מוגבהות לשם כך. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף שפ"ע לתכנית נטיעת עצים ותנאי לאיכלוס המבנים יהא ביצוע הנטיעה בפועל בהתאם להנחיות.
7. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.
8. לא יותרו קירות תמך במפלס קומת הקרקע כלפי רחוב אולסוונגר. חזית קומת הקרקע לרחוב זה תכלול כניסה למבנה המגורים, כניסה לחניון ושטח למוסד פרטי כמצוין בנספח הבינוי. לא תותר הקמת גינות פרטיות במפלס הרחוב כאמור.
9. גובה קירות התמך בתכנית לא יעלה על 3.0 מ'.
10. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בקומת הקרקע בחזיתות הפונות אל הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



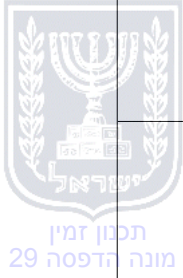
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרבים יהיו בהתאם למסומן בתשריט .</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרפסות זיז ו/או מרפסות סוכה מקורות או מקורות חלקית, תהיינה אחת מעל השנייה, בקונטור משותף ובמסגרת אחידה. 2. מידת רוחב המרפסות ו/או קונטור המסגרת התוחם אותן, תהיה גדולה ממידת העומק. 3. מרפסות זיז (ללא מסגרת) יותרו בחזיתות צדדיות בלבד, שאינן פונות לדרך קימת או מוצע ו-ב-6 הקומות הראשונות בלבד. 4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
ד	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומה +2, מפלס 751.50, ייבנו שטחים לשימוש ציבורי. סך השטחים לשימושים אלו יהיה עפ"י המופיע בטבלת שטחי הבניה. 2. בקומה זו יותר לבנות 2 כיתות גן בשטח של 130 מ"ר מרבי כל אחד וחצרות לכל כיתת גן וחלל לשימושי קהילה בשטח של 90 מ"ר מרבי. 3. מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה הינו לפי המסומן בנספח הבינוי במפלס 751.50. מיקום המוסדות במפלס זה הינו מחייב. המיקום הסופי של המוסדות במפלס זה ייקבע לעת מתן היתר

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>הבניה בתאום עם מחלקת מבני ציבור.</p> <p>4. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית, בשטח שסומן בנספח הבינוי, במסגרת רישום הבית המשותף, זאת למעט השטחים המיועדים לעמותה פרטית לשימוש לצרכי דת.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. לא תותר בנייה על הגג.</p> <p>3. ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי.</p> <p>4. גובה מעקה בנוי לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק.</p> <p>5. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מיזוג אוויר וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים</p> <p>6. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים גומת מתכת, זכוכית, עץ או שילוב ביניהם. גובה המסתור לא יעלה על 3.0 מ' מעל מפלס הגג.</p> <p>7. מסתור הציוד הטכני לעיל יוגבל רק באותם אזורים בגג בהם מוצג הציוד הטכני.</p> <p>8. מבנה פיר מעלית לא יעלה מעל כובה המעקה הבנוי.</p> <p>9. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון וריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לתכנון שטחי הגג ובה יפורטו כל הרכיבים המיועדים להצבה בגג.</p> <p>11. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש יח"ד בקומה שמתחתיו.</p>
ו	<p>זרמים</p> <p>1. לא תבוטל דרך המיועד לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. רוחב המדרכה ברחוב אולסוונגר לא יפתח מ 3.0 מ'.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. ביי"ס.</p> <p>2. גני ילדים.</p> <p>3. מעונות יום.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפרוגראמה לתא שטח זה תקבע לעת מתן היתר בניה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. שטחי הבניה המרביים ומספר הקומות במגרש זה יהיו בהתאם למופיע בטבלה זכויות הבניה.</p> <p>3. הבינוי המופיע בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט קווי הבינוי.</p> <p>4. גובה הבניה ומפלסי הכניסה הקובעת ייקבעו בתאום עיריית ירושלים לעת מתן היתרי הבניה.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p>שימושים</p>



4.4	דרך מאושרת
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי השביל המוצע. 2. תכנון מפורט של השביל יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון במרחב הציבורי. 3. השביל המוצע יתחבר עם מפלסי פיתוח לזיקות ההנאה במגרשי המגורים כמוצג בנספח הבינוי ויתאפשר מעבר חופשי מן השביל לשטחי הפיתוח האמורים ולהיפך ללא הגבלה. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
3840	0	6.2	4	4	19 (1)	63.5	320	1122	2666	8450	24534	4358		1	מגורים	ד' מגורים ד'		
	0	6.2	4	4	1					50	350	4358		1	מסחר	ד' מגורים ד'		
	(2)	(2)	(2)	(2)				15970				4358		1	חניון	ד' מגורים ד'		
1164	0	3.8	4	17.8 (4)	17 (3)	68.5	97			2751	8245	1744		2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
	(2)	(2)	4	17.8	2						(5) 350	1744		2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
	(2)	(2)	4	17.8					170	50	555	1744	שטחים לעמותה לשימוש לצרכי דת	2	אחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
	(2)	(2)	(2)	(2)				5635		1370		1744		2	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
	3	3	(6) 3	(6) 0	5					661	2644	1377		3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים מרחבים מוגנים. תותר תוספת שטחי חניה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת כפי שמופיע אינו כולל גג טכני.

ג. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.

ד. שטחי הבניה הרשומים כשטחי שירות מתחת לקרקע מיועדים לחניה ומחסנים לשימושים השונים. תותר תוספת שטחי שירות תת"ק בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.

ה. בשל חלוקת חניה תת קרקעית וכניסה משותפת למספר תאי שטח תותר העברת שטחי בניה לחניה ומחסנים בין תאי השטח.

ו. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

ז. יותר ניוד שטחים בשיעור של עד 10% בין המגרשים מבלי להגדיל את סך כל השטחים בתכנית.

ח. לפחות 20% מיחיד יהיו בשטח של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) ומתוכן לפחות 10% מיחיד יהיו בשטח של עד 60 מ"ר.

ט. מס' הקומות המצוין בטבלה לעיל וביתר מסמכי התכנית הינו מירבי וניתן יהיה להפחית אותו לעת מתן היתר הבנייה.

י. ככל ויידרש ביטול שטחי מסחר עיקריים לטובת מיקום מעלית הרכב, יומרו שטחים אלו לשטחי מגורים עיקריים.

יא. שטחי המרפסות בטבלה אינם כוללים שטחי מרפסות שאינן מקורות. מעבר לשטחים המופיעים בטבלה תותר תוספת שטחים עבור מרפסות שאינן מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומת קרקע..

(2) עפ"י המופיע בתשריט.

(3) 17 קומות מעל 2 קומות המסד. סה"כ 19 קומות מעל הכניסה הקובעת..

(4) תותר הקמת מבנה עבור פיר מדרגות ומעלית ציבורית מחוץ לקו הבניין.

(5) לשטח זה תותר תוספת שטחי חצר מקורים ע"י המבנה מעל בהתאם לתכנון המפורט. בשטחים אלו לא יעשה שימוש אחר מלבד האמור לעיל.

(6) ביחס לרחוב אריה קלנר.



משרד תכנון ומונה
הדפסה 29



משרד תכנון ומונה
הדפסה 29

6.2

חניה

בשלב היתר הבניה על ידי אגף תושייה ורשות התמרור המוסמכת תוך דגש על היבט הבטיחות. 10 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה לפיתוח הכביש והמדרכה ברחוב קלנר וברחוב אולסוונגר, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח התנועה. תנאי להיתר איכלוס יהיה ביצוע תכנית הסדרי התנועה האמורה.

11. תכנון ופיתוח רחוב קלנר יהיה בהתאם לעקרונות התכנון המוצעים בנספח התנועה, תוך מתן דגש לבטיחות הולכי הרגל הנעים לאורכו והחוצים אותו. תנאי לאכלוס בתחום התכנית יהיה השלמת ביצוע רחוב קלנר כאמור לעיל.

6.3

איכות הסביבה

כללי:

1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.
2. במידה ובקומת המסחר יוצעו שירותי הסעדה, תוגש פרשה תכנית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי
4. מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
5. תנאי לדיון בהיתר יהא עריכת בדיקה מיקרו אקלימית לבינוי ושילוב אמצעים למיתון מטרדי רוח בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

הנחיות כלליות לשלבי הבניה:

6. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. בעדיפות יעשה שימוש באלמנטים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות מונה
- וככל ותבוצע בניה קונבנציונלית יינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תכנית זו, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה.

א. רעש:

עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.

תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכד', ויכלול המלצות אקוסטיות להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

ב. רעידות:

תנאי למתן היתר לתחילת העבודות, הכנת נספח ביצוע, אשר 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 סביבה בעיריית ירושלים.

7. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה:

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:

כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות ינוקו מאבק, במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי רכב יוצאים.

<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ' /שנייה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן. מומלץ להקפיד על מהירות נסיעה נמוכה בתחום האתר.</p>	<p>6.3</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. פסולת בניין : טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970. 2. הריסת מבנים : לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין. 3. אזבסט : כתנאי להיתר בנייה וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להג"ס וע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011. 4. אוורור חניון תת קרקעי : תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. על פי הנחיות המחלקה הסביבתית, מומלץ כי פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p>	<p>6.4</p>
<p>חשמל</p> <p>1. לאספקת החשמל לפרויקט מתוכננים 2 חדרי שנאים עבור 3 שנאים כ"א, צמוד לרחוב קלנר בין הבניינים כפי שמופיע בנספח הבינוי. 2. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים מתחת לפני רחוב קלנר ותותר הטמעתם בקירות הפיתוח והפניית חזית כלפי הדירוג כפי שמופיע בנספח הבינוי. 3. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרגי גישה וכניסה לאנשים וגו'. 4. מידות שטח עבור חדרי השנאים יקבעו בשלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי להיתר בניה.</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29





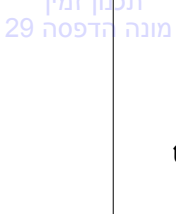

תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.5	חשמל
	<p>5. תנאי למיקום חדר השנאים יהא אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ונגישות של רכבי משא.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה לכל בניין בפרויקט יהא תיאום עם חברת החשמל מחוז ירושלים בדבר תכנון והקמת חדר שנאים בשטח התכנית.</p> <p>7. תשתיות חשמל קיימות: בתחום התכנית וסמוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של חח"י. תחוייב העתקת תשתיות ומתקני חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' המסחרית של חח"י מחוז ירושלים.</p> <p>8. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p>
6.6	ביוב וניקוז
	<p>1. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הציבוריים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>2. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מתחמי הבניה בהתאם לדרישות חברת הגיחון.</p> <p>3. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב וניקוז.</p> <p>4. הפתרון לחלחול מי נגר מתחום התכנית ייקבע בשלב היתר הבניה ויהווה תנאי למתן ההיתר. הפתרון לחלחול מי הנגר יכלול שטחים חדירי מים ומתקני לחלחול והשהייה לתת הקרקע בתחום המגרש, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
6.7	תקשורת
	<p>מתקנים טכניים בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.8	איחוד וחלוקה
	<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 הוועדה המקומית.</p> <p>4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופרשו במסגרת החלוקה החדשה וירשמו על שם העירייה בהתאם לדין.</p>
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים ונספח מעודכן.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי.</p> <p>3. יש להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>4. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום.</p> <p>5. פיצוי נופי בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת עצים חלופיים, בהתאם לתכנית לקביעה סופית ע"פ תכנית שתאושר במחלקת גננות.</p> <p>6. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.10 סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניינים המרבי ומספר הקומות המרבי כפי שמופיע בטבלה 5 הינו מחייב. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת למעט הגמישות הכלולה בהוראות התכנית של עד +/- 1 מטר.</p> <p>2. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים, צמצום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש, יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. לא יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים המוצעים התכנית למעט הגמישות המותרת לעניין זה בהערות לטבלת זכויות והוראות בניה. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. מיקום שטחי המסחר בתכנית הינו מחייב. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. התאמת מפלסי החנויות ברחוב אריה קלנר וברחוב אולסוונגר למפלס המדרכה הסמוכה הינו מחייב. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. על התכנון המפורט לעמוד בהוראות תקנות התכנון והבניה, הוראות תקן ישראלי 1918, 2481 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>2. כל הפתרונות שניתנים לכלל הציבור כגון בתי שימוש, מקומות חניה, התגברות על הפרשי גבהים יתוכננו כך שיתאימו לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>3. בשטח המשותף בסמוך אל הכניסה ליח"ד תתוכנן רחבת היערכות שתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה בהתאם לת"י 1919 חלק 3.1</p> <p>4. התכנון בשטחים הפתוחים הציבוריים יכלול דרכי גישה מתואמות לאנשים עם מוגבלות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.12 פיתוח סביבתי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא פיתוח סביבתי סביב המתחם ואישור פיתוח של המתחם למחלקת גננות. כולל נטיעות עצים, גינון, מערכת השקיה והכל בהתאם לנוהל עירוני.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה.</p> <p>3. יחויב שיקום כל מדרכה, כביש ותשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה והכל לשביעות רצונו של אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר.</p> <p>5. יוגשו תכניות מפורטות לשיקום כבישים ומדרכות. תנא לטופס איכלוס יהא ביצוע התכנית בפועל.</p>
	<p>6.13 שרותי כבאות</p> <p>1. דרכי הגישה למבנים בתחום התכנית ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p>

שרותי כבאות	6.13
<p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המין במקום, אספקת המים תהיה כדלקמן:</p> <p>א. בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>ב. בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>ג. בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>3. זמינות רשת המים ופריסת ברזי הכיבוי יהיו על פי הוראות הנציב 529.</p> <p>4. בבניין רב קומות יותקן במפלס גג הבניין מאגר מים לכיבוי אש לפי הוראות הרשות לכבאות והצלה</p> <p>5. תדר מדרגות בבניין רב קומות יגיע עד לגג הבניין</p> <p>6. במידה וקיימת דירה במפלס הנמוך מ-8 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, תהיה יציאה ישירה מחדר המדרגות אל החוץ.</p> <p>7. יש להכשיר רחבות היערכות ודרכי גישה לרחבות בכפוף לתקנות התכנון והבניה.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.14
<p>1. השלמת השטחים הציבוריים בתא שטח מס' 2 ברמת המעטפת והבטחת רישומם על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>2. השלמת ביצוע השביל בתא שטח מס' 4 וחיבורו למפלסי רחובות קלנר ואולסוונגר.</p> <p>3. יישום פתרונות פיזיים להגנה מפני רוחות בלתי רצויות במקומות בהם יאותרו חריגות.</p> <p>4. התקשרות עם חברת אחזקה לטיפול ותחזוקה של המבנים בתכנית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.15
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>5. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>6. תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י בדבר שילוב תחנות שנאים בכל מבנה על פי הצורך.</p> <p>7. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>8. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>9. ביצוע סקר עצים בוגרים, ואישורו ע"י פקיד היערות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה בבניינים בהם מרתפי חניה משותפים למספר תאי שטח, הנה רישום</p>	





6.15	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הערה בספרי המקרקעין לזיקת הנאה שאינה מוגבלת בזמן ובשימוש, למעבר חופשי בין תאי השטח. הרישום יעשה על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>11. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים בתא שטח מס' 2.</p> <p>12. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לשימושים של חינוך, קהילה ודת בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה הנוגעת לרישום השטח על שם העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>13. תיאום התכנון עבור גני הילדים עם המחלקה למבני ציבור והמחלקה לאיכות הסביבה בהתייחס בין השאר להבטחת מענה למטרדי רוחות במידה ויהיו כאלו.</p> <p>14. תיאום המקווה המוצע עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>15. אישור תכנית איחוד וחלוקה כולל טבלאות הקצאה בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>16. רישום תצ"ר בשטח התכנית.</p> <p>17. תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין הבטחת יציבות הבניינים הסמוכים.</p>



6.16	זיקת הנאה
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו זיקה לציבור בשטחי הפיתוח במגרשי המגורים במפלסים 751.5 ו-755.3 וזיקת הנאה למעבר מ 755.3 לרחוב קלנר, ללא מגבלה כלשהי בזמן ובשימוש. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה על פני הקרקע כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. תיאסר סגירתו של השטח או חסימתו למעבר הציבור, ויאסר קירווי של המרחב הפתוח, וזאת למעט אלמנטים מקומיים של הצללה כפי שיאושרו בהיתר הבניה ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. השביל המוצע בתא שטח מס' 4 יתחבר עם מפלסי זיקת הנאה (751.5 ו-755.3) כפי שמוצג בנספח הבינוי ויתאפשר מעבר חופשי מן השביל לשטחי הפיתוח האמורים ולהיפך ללא מגבלה. סעיפי הוראה זו הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>

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



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה ראשון.	העברת גני הילדים הקיימים בחלקה מס' 19 למקום חלופי ומוסכם על העירייה.
2	פינוי והריסת מבנים קיימים במגרש ובניית יתרת הפרוייקט.	מציאת מקום מגורים לדיירים הקיימים עפ"י ההסכמים עם כל אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29