

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0511923

קדמת גונן , פינוי בינוי ברחוב בר יוחאי 5,7,11,13,15 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 מציעה הריסת חמישה מבני מגורים היושבים על רחוב בר יוחאי בני 5 קומות כל אחד ומציעה במקומם בנייה גבוהה בהתאם לעקרונות תכנית האב לשכונה המתגבשת ובהתאם למדיניות תכנית מתאר 2000 בנוגע למתחמי התחדשות עירונית. התכנית מציעה שדרוג המרחב הציבורי על רחוב בר יוחאי ע"י תכנון רחבות עם פעילות ציבורית ומסחרית בקומות הקרקע של המבנים החדשים היוצרות דופן פעילה לרחוב ומקשרות בין הרחוב לפארק הציבורי שמדרום. כמו כן מוצעת הרחבה של הכביש ברחוב בר יוחאי, הפיכתו לדו סטרי ויצירת מקומות חנייה ציבוריים לאורכו. פיתוח הרחוב יכלול שדרת עצי צל ונוי, גינון אינטנסיבי ופינות ישיבה. הפארק הקיים יפותח מחדש, יעודכן ויחוזק כמוקד ירוק מזמין ופעיל לתושבי השכונה. בשל מעבר קו הרכבת הקלה המתוכנן בשטח הגובל בתכנית מדרום, נעשו תיאומים ראשוניים בין תכנית הרכבת הקלה והפיתוח הנגזר ממנה ובין תכנית זאת. בשלב היתר הבניה יתואם באופן סופי קו ההשקה לגבי גבול הפיתוח בתחום כל תכנית וכן התשתיות המושפעות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



קדמת גונן , פינוי בינוי ברחוב בר יוחאי 5,7,11,13,15 ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0511923 מספר התכנית

52.425 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218568
	קואורדינאטה Y	628879

1.5.2 תיאור מקום התכנית יושבת בין רחוב בר יוחאי ובין הפארק

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	בר יוחאי	5	
ירושלים	בר יוחאי	11	
ירושלים	בר יוחאי	13	
ירושלים	בר יוחאי	15	
ירושלים	בר יוחאי	7	

שכונה גון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר	חלק		85
30199	מוסדר	חלק	40	36, 51-52, 60, 62, 64
30200	מוסדר	חלק	10-14, 22, 24	15-16, 19, 21, 23, 32, 34, 37, 40

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 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2018	10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
04/01/2011	1921	6183	תכנית זאת מחליפה את תכנית 11043/א ומבטלת אותה בתחומה.	החלפה	11043 /א
31/08/1995	4723	4331	תכנית זאת מחליפה את תכנית 3395 ומבטלת אותה בתחומה.	החלפה	3395
19/08/1990	3706	3792	תכנית זו מחליפה את תכנית 4013 ומבטלת אותה בתחומה.	החלפה	4013
14/11/2004	430	5343	תכנית זאת מחליפה את תכנית 4013/א ומבטלת אותה בתחומה	החלפה	4013 /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
02/09/2001	3922	5015	תכנית זו מחליפה את תכנית 5179 ומבטלת אותה בתחומה.	החלפה	5179
16/07/1959	1586	687	תכנית זאת מחליפה את תכנית 62 ומבטלת אותה בתחומה	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל דלה פרגולה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכל דלה פרגולה		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית			03/09/2020	מיכל דלה פרגולה	17: 48 03/09/2020	נספח בינוי ופיתוח 01-חלק א'-תכניות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית			03/09/2020	מיכל דלה פרגולה	17: 49 03/09/2020	נספח בינוי ופיתוח 01-חלק ב'-תכניות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית			08/09/2020	מיכל דלה פרגולה	09: 25 22/09/2020	נספח בינוי ופיתוח 01 חלק ג'- חתכים וחזיתות	לא
ביוב וניקוז	מנחה			03/09/2020	אברהם בלאו	17: 50 03/09/2020	נספח ניקוז וביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה			03/09/2020	אברהם בלאו	17: 52 03/09/2020	תשריט ניקוז וביוב	לא
חוות דעת כלכלית	רקע			03/09/2020	עופר כהן כהנא	17: 44 03/09/2020	שומת מקרקעין מבוססת הנחה (תחשיב לפי תקן 21)	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה			03/09/2020	לשם שפר איכות סביבה	17: 53 03/09/2020	נספח 5 סביבה	לא
חלוקה ורישום	מחייב			03/09/2020	ראובן אלסטר	17: 57 03/09/2020	נספח איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			03/09/2020	עופר כהן כהנא	17: 58 03/09/2020	נספח 08 טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			03/09/2020	עופר כהן כהנא	18: 03 03/09/2020	טבלת הקצאה מתחם 01	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			03/09/2020	עופר כהן כהנא	18: 05 03/09/2020	טבלת הקצאה מתחם 02	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			03/09/2020	עופר כהן כהנא	18: 05 03/09/2020	טבלת הקצאה מתחם 03	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			03/09/2020	עופר כהן כהנא	18: 05 03/09/2020	טבלת הקצאה מתחם 04	לא
נספח חברתי	מנחה			03/09/2020	הדס שוורץ	18: 07 03/09/2020		לא
פיתוח סביבתי	מנחה			03/09/2020	אבנר דרורי	18: 08 03/09/2020	נספח פיתוח כולל	לא
פיתוח סביבתי	מנחה			03/09/2020	אבנר דרורי	18: 10 03/09/2020	נספח פיתוח שלב א	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			03/09/2020	אדיר אלוויס	19: 01 03/09/2020	נספח 10 חוברת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			03/09/2020	אדיר אלוויס	18: 11 03/09/2020	נספח 10 תשריט סקר עצים	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה 03	11: 21 07/09/2020	איתי ינון	07/09/2020			מנחה	תנועה
לא	נספח תלת מימד	18: 14 03/09/2020	מיכל דלה פרגולה	03/09/2020		1: 250	מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	מצב מאושר	18: 18 03/09/2020	ראובן אלסטר	03/09/2020		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

**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	(1)	1	02-6297777		groper@jerusalem.muni.il
	פרטי			קדמת גון- קרסו נדלן בע"מ	ירושלים	תל חי	14	02-9911551		office@k-yovel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ככר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קדמת גון קרסו נדלן בע"מ	ירושלים	תל חי	14	02-9911551		office@k-yovel.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		עמידר עמידר		עמידר חברה לאומית לשיכון בישראל	חולון	(1)	26	03-6931577		
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318878		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע כמפורט בנספח מס' 9.3 "לוח הקצאות".

(1) כתובת : הרוקמים 26.



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה	88943	דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp-arch.com
	סוקר עצים	אדיר אלוויס			חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(2)	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
ניקוז	יועץ	אברהם בלאו	2424830		ירושלים	(3)		02-6769284		office@blau-eng.co.il
	יועץ נופי	אבנר דרורי	17509		ירושלים	(4)		02-5342788		mail@droriarc.co.il
	יועץ תחבורה	איתי ינון	116687		טירת כרמל	(5)	40			itai@yenon.co.il
	שמאי	עופר כהן כהנא	883		ירושלים	(6)	63	02-6789741		ofcc@bezeqint.net
	יועץ סביבתי	לשם שפר איכות סביבה		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	(7)	36	02-6427729		shl@shl.co.il
חברתי	יועץ	הדס שוורץ			ירושלים	תל חי	14	02-9911551		hadas@k-yovel.com

(1) כתובת : הנורית 102.

(2) כתובת : כנפי נשרים 68.

(3) כתובת : העירית 7.

(4) כתובת : ת.ד 8282.

(5) כתובת : יוזמה 4.

(6) כתובת : שח"ל 63.

(7) כתובת : הנטקה 36.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה, מבנים	אחד או יותר מן המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי במספרים- 1,2,3,4,5

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

קביעת הוראות פינני מבנים קיימים ובניית חדשים תחתיהם בהיקף של - 998 יח"ד, לרבות שטחי מסחר ושטחים ציבוריים מבונים, שדרוג רחוב בר יוחאי ושטחי שצ"פים צמודים ופיתוח פארק ציבורי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

0.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי ממגורים מיוחד לשצ"פ
- שינוי ממגורים מיוחד לשצ"פ עם הנחיות מיוחדות.
- שינוי ממגורים מיוחד למגורים די
- שינוי ממגורים מיוחד לדרך
- שינוי ממגורים מיוחד למסחר ומשרדים
- שינוי ממגורים מיוחד למבנים ומוסדות ציבור
- שינוי ממגורים ג 3 למגורים ד
- שינוי ממגורים ג 3 לשצ"פ
- שינוי ממגורים ג 3 לדרך
- שינוי ממגורים ג 3 למסחר ומשרדים
- שינוי ממגורים ג 3 למבנים ומוסדות ציבור
- שינוי משטח למבנים ומוסדות ציבור לדרך
- שינוי יעוד משצ"פ למגורים ד
- שינוי משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור
- שינוי משצ"פ לשצ"פ עם הנחיות מיוחדות.
- שינוי משצ"פ לדרך

- שינוי יעוד מדרך לדרך ו/ או טיפול נופי

02. קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני 36 - 33 קומות

03. קביעת היקף יח"ד על 998

04. קביעת שטחי שרות עיליים ותת קרקעיים

05. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים

06. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומבנה ציבור

07. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה

08. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי



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

10. קביעת הוראות להפקעה

11. קביעת הוראות לפיתוח דרך

12. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי

13. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית

14. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת

15. קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש ורוחות.

16. קביעת הוראות והנחיות מיוחדות לפיתוח שטח ציבורי פתוח.

17. קביעת זיקת הנאה לרכב בשטחי שצ"פ .

18. קביעת הנחיות לפיתוח שטחי מדרכות ושטחים להולכי רגל בתחום דרך מוצעת.

19. קביעת שלבי ביצוע בפיתוח שטח ציבורי פתוח .

20. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.

21. קביעת הוראות לרישום שטחים תלת מימדי

22. קביעת הוראות לבינוי מבנה ציבור בגובה של 4 קומות.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1, 3, 6, 8, 9
מבנים ומוסדות ציבור	25
שטח ציבורי פתוח	2, 4, 5, 7, 11 - 15, 24
דרך מאושרת	21, 22
דרך מוצעת	16 - 20
שביל	10
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	22
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2, 12, 13
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	21, 22
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	16, 17, 19, 20
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	23
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	25
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1, 3, 6, 8, 9
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2, 4, 7, 11 - 14
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	22
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	16, 19, 20
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	23
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	11, 13, 14, 24
גבול מתחם	דרך מאושרת	21
גבול מתחם	דרך מוצעת	16 - 20
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	23
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	25
גבול מתחם	מגורים ד'	1, 3, 6, 8, 9
גבול מתחם	שביל	10
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	2, 4, 5, 7, 11 - 15, 24
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	22
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	16
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	11
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	16
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2, 4, 5, 7, 11, 14, 24
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	16, 20
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	4, 11 - 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	22, 21
להריסה	דרך מוצעת	20 - 16
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	23
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	25
להריסה	מגורים ד'	9, 8, 6, 3, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	24, 15 - 11, 7, 5, 4, 2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	20, 19, 17, 16
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	25
מבנה להריסה	מגורים ד'	8, 6, 3, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	14 - 11, 7, 4, 2
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	7, 5, 4, 2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	20, 16
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	9, 8, 3, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	10
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	15 - 13, 11, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	22, 21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	20 - 16
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	25
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	9, 8, 6, 3, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	24, 15 - 11, 7, 5, 4, 2

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,302.6	21.56
מגורים ג' 3	2,152	4.11
מגורים מיוחד	11,095	21.16
שטח לבנייני ציבור	1,622	3.09
שטח ציבורי פתוח	26,253.4	50.08
<b>סה"כ</b>	<b>52,425</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,405.45	19.85
דרך מוצעת	5,204.34	9.93
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	694.64	1.33
מבנים ומוסדות ציבור	2,267.99	4.33
מגורים ד'	10,848.87	20.69
שביל	182.97	0.35
שטח ציבורי פתוח	22,820.65	43.53
<b>סה"כ</b>	<b>52,424.91</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר בחזית מסחרית</p> <p>3. שטחים ציבוריים בבנין 1,2,3,4,5, כמסומן בנספח הבינוי, המחייב לעניין זה, בצבע כתום במפלסים 0.00 ו-3.50. ובשטחים המצויינים בטבלה 5. שטחים אלה מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.4 להלן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>1. בשלב היתר הבניה יתואם המיקום המדויק לתשתיות של מערכות הביוב והניקוז וההתחברות אליה וזאת בהתייחס לשלבויות הביצוע ובהתייחס למימוש תכנית הרכבת הקלה (מס' 101-0178129) בפועל.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל 5 מבנים המסומנים בספרות 1-5 בנספח הבינוי.</p> <p>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי הבניין, מספר קומות מפלסי ה 0.00 וגובה המבנים המירבי למעט הגמישות המותרת בסעיף 2, 3 ו 5 להלן.</p> <p>2. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי.</p> <p>3. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומה תת קרקעית לצרכי חנייה בהתאם לתקן התקף, אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה התת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החנייה התקף במועד מתן היתר הבנייה. שטחי הבנייה של קומה זאת כאמור אינם נכללים בשטחי הבנייה המפורטים בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>4. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובתנאי שתהא אחידות עיצובית לכל המצללות.</p> <p>5. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים ולמסחר מכיוון הרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב, עם גמישות מזערית בלבד של עד 50 ס"מ.</p> <p>6. היזם ישקם כל שטח שיפגע כתוצאה מהעבודות ובכלל זאת, צידי הכביש בתאום עם עיריית ירושלים</p> <p>7. תכסית הבינוי לא תעלה על 45% ותחושב משטח כל אחד ממגרשי המגורים והשצ"פ עם הנחיות המיוחדות יחד.</p> <p>8. שטח הקומות במגדלים (מעל הקומה העשירית) לא יעלה על 670 מ"ר (לא כולל מרפסות).</p> <p>9. השטח המגונן מעבר לתחום קווי הבנין ישמש כשטח משותף לכלל דיירי הבניין כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>10. תמהיל יחידות הדיור יבטיח 20% יחידות קטנות בגודל של 50-85 מ"ר.</p> <p>11. גדרות הפונות לכיוון הרחוב או כלפי שצ"פ לא יעלו על 1.2 מ' מעל מפלס הפיתוח הסמוך, מעל לגדרות אלו תותר גדר קלה בלבד.</p> <p>12. יוקצו שטחים עבור חדרי עגלות ואופניים בקומת הכניסה מן הרחוב או בקומת הכניסה מן הפארק.</p> <p>13. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי.</p> <p>14. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע, כל בינוי של חדרים אלה שיבלוט מעל הקרקע לא</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>יופנה כלפי הרחוב או שצ"פ.                      15. הוראות ביחס למרפסות :                      א. כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד במובן של בנייה רציפה.                      ב. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות מקורות בתכנית זו בכל צורה שהיא.                      ג. יותרו מרפסות מקורות אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.                      ד. על אף האמור לעיל יוקמו מרפסות זיזיות לפחות עד קומה 12 .                      ה. לא תותר תוספת שטח עבור מרפסות מקורות מעבר למצוין בטבלה 5.                      16. לא יותרו שטחי אחסנה מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>
ג	<p><b>גגות</b>                      1. גגות המבנים יהיו שטוחים .                      2. לא תותר בנייה על הגג .                      3. הצבת מתקנים טכניים לרבות מיזוג אוויר וכדו' תעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים .                      4. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש הדירה שמתחתיו.                      5. הבניינים לא יחויבו בקולטי שמש כפתרון לאספקת מים חמים.                      6. יותר להגביה את מעקה הגג על מנת להסתיר מתקנים טכניים.</p>
ד	<p><b>חניה</b>                      1. מקומות החנייה יהיו ע"פ תקן החניה לעת מתן הוצאת היתר בנייה                      2. בשלב היתר הבנייה ניתן יהיה לקבוע את מתוח החניון כשני חניונים כשלושה חניונים או כארבעה חניונים.                      3. ככל שתאי שטח 1 ו 3 ו 6 ייבנו בהינף אחד, תבוטל הכניסה לחנייה בתא שטח 3.                      4. ניתן יהיה להוסיף שטח ו/ או קומה עבור בניית החניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת.                      5. לעת מתן היתר הבנייה תותר גמישות במיקום הרמפות ובמספרם הסופי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.                      6. לעת מתן היתר בנייה תבחן האפשרות לקבוע כניסה ויציאה אחת לחניון עבור מבנים 4 ו 5.</p>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b>                      כל הבינוי המופיע בצהוב בתשריט הנו להריסה .</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b>                      1. גובה המבנים המרבי המצוין בנספח מס. 1 הנם מחייבים. כל סטייה מהם למעט הגמישות המתאפשרת מתכנית זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.                      2. מספר הקומות המירבי המופיע בנספח מס. 1 הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.                      3. קווי הבניין והמרחקים המינימליים בין המבנים הנם כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי וכל חריגה מהם למעט בנייה במרווחים תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.                      4. מיקום שטחי המסחר יהיו ע"פ עקרונות שנקבעו בנספח הבינוי וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>5. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים ולמסחר מכיוון מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב, עם גמישות מזערית בלבד של עד 50 ס"מ וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. לעת הוצאת היתר בנייה יצוינו בתכניות המוגשות להיתר אומדן כמויות פסולת, מתקני האצירה, המיון והטיפול בפסולת לסוגיה בתאום מול המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.</p> <p>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>
ח	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. מיקום פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>2. לעת מתן היתר הבנייה יצוין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנים, אופן סילוק עודפי העפר והסכם התקשרות המעידות על הסכם התקשרות על פינני פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. מבנה שיתוכנן בו מקור פולט קרינה כשנאים וחדרי חשמל נדרש לחוות דעת יועץ קרינה שתקבע את האמצעים למיגון במידה וידרש .</p> <p>4. 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), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN</p>

## 4.1

## מגורים ד'

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.

6. 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.

7. תנאי להיתר בנייה יהיה בדיקה אקוסטית כתוצאה של רעש מכבישים באשר לגני הילדים במבנים 3 ו-5, על פיה יקבע המיגון הנדרש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. הבדיקה תיערך עפ"י מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים משנת 2011.

8. יש להבטיח כי בשלב התכנון המפורט ייושמו אמצעים להפחתת מטרדי רוח בהתאם לאמצעים שנקבעו בתכנית הפיתוח. תנאי למתן היתר בנייה יהיו תיאום הפתרונות למיתון הרוחות מול המחלקה לאיכות הסביבה.

9. 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 המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.

10. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

11. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

12. יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

## קווי בנין

ט

1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

2. מרפסות זיז יוכלו לבלוט עד 1.1 מ' מקו הבניין המופיע בתשריט.

3. קווי הבניין המרביים אינם מחייבים וניתן יהיה לבנות את המבנים גם תוך אי ניצול מלוא קווי הבניין, ובכך להגדיל את המרחק בין הבניינים ככל שיתאפשר בשלב היתר הבנייה.

## רישום שטחים ציבוריים

י

1. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום ובניין והן מבחינת המפלס בבנין.

בבנין 1 יבנו 250 מ"ר שטח לשימוש בית כנסת.

בבנין 2 יבנו 279 מ"ר לשימוש של תרבות ופנאי.

בבנין 3 יבנו 441 מ"ר לשימוש של גני ילדים.

בבנין 4 יבנו 130 מ"ר לשימוש של גני ילדים ושטחי תרבות ופנאי.

בבנין 5 יבנו 390 מ"ר לשימוש של גני ילדים ושטחי תרבות ופנאי.

4.1	מגורים ד'
	<p>2. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתרי בנייה וחפירה יהיו -</p> <p>1. תנאי למתן היתר חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה תאום תכנית פיתוח עבור שטחי השצ"פ עד קו ההשקה המוסכם עם תכנית הפיתוח של הרק"ל ועיצוב הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. הגשת דוח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תאום תכנית פיתוח כוללת, ועיצוב הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. אישור מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים</p> <p>6. הגשה ואישור של תכניות מפורטות של קטע רחוב בר יוחאי לאורך התכנית בלבד והגשת תכניות חניה מפורטות לאגף תושי"ה.</p> <p>7. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים</p> <p>8. אישור חברת החשמל.</p> <p>9 א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p> <p>9 ב. התכנון המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת מתן היתר בנייה לכל תא שטח הרלבנטי להיתר עם מחלקת מבני ציבור.</p> <p>10. רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה לציבור בשטח התכנית כמסומן בתשריט.</p> <p>11. תנאי למתן היתרי בנייה או חפירה לבניינים המוצעים בשטח מגרש הכדורגל הקיים יהיה הקמת מגרש כדורגל חליפי בתיאום עם אגף הספורט בעיריית ירושלים במיקום שייקבע ע"י העירייה ואגף הספורט. ככל ולא יאוחר מגרש חליפי ינתן שווי כספי כמפורט בנספח הכלכלי.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר ו/או החדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>13. בשלב היתר הבנייה והתכנון המפורט יוטמעו בתכנון האדריכלי אלמנטים מבניים למניעה של מטרדי רוחות באזורים הבעייתיים שאופיינו בחוות הדעת. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין הכל באישור מהנדס העיר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מדויקת של חיזוי הרעש הצפוי מאצטדיון טדי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה במידת הצורך קולטים לחיזוי הרעש יוצבו בחזיתות הדרומיות של בנייני המגורים הפונים לכיוון האצטדיון.</p>
יב	<b>בטחון ובטיחות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

4.1	מגורים ד'
	<p>1. לכל מבנה תתאפשר דרך גישה ורחבת הערכות לרכבי כיבוי והצלה בהתאם לתקנות וזאת למרחק שלא יעלה על 6 מטר מבניין גבוה ומעלה ו-12 מטר מבניין שאינו גבוה או רב קומות.</p> <p>2. בכל מבנה רב קומות יובילו לפחות 2 חדרי מדרגות אל הגג הציבורי.</p> <p>3. בבנין רב קומות יותקן במפלס גג הבניין מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ- 15 קוב.</p> <p>4. לבניין המערבי ביותר יותקן סימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה ת"י 5139.</p> <p>5. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.</p>
יג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. זיקת הנאה למעבר רכב ממונע (חרום ואשפה) תהיה מעל הקרקע ומתחת לקרקע בשטחי החניונים התת קרקעיים.</p>
יד	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27371/0 "ירושלים, רג'ים עפאנה (צפון)" י"פ : 4923 ע"מ 4971 מיום : 26/09/2000 ; 2706/0 "ירושלים מנחת" י"פ : 1091 ע"מ 1468 מיום : 26/09/2000 ; 18/05/1964 "ירושלים, רג'ים עפאנה (מזרח)" י"פ : 4923 ע"מ 4971 מיום : 26/09/2000 -הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"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, התשל"ח-1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</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>
טו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים לעקירה בעלי ערכיות נמוכה ובינונית יכרתו בתמורה לפיצוי נופי בשלב היתרי הבנייה, אשר יינטעו לאורך רחוב בר יוחאי ובשטחי השצ"פ והשפ"פ הכל בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
טז	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית.</p> <p>1. שטחי המסחר יוגבלו לקומת מפלס הכניסה מרחוב בר יוחאי ולקומה שמתחתיה.</p> <p>2. תאסר חזית מסחרית אטומה</p> <p>3. כל חזיתות החנויות , רכיבי השילוט וההצללה יהיו בעלי עיצוב חומרים וגוונים אחידים .</p> <p>5. לא תותר הקמה ושימוש של עסקים משמיעי מוזיקה רועשת כגון מועדונים האמורים לעבוד</p>



מגורים ד'	4.1
<p>בשעת לילה מאוחרת .</p> <p>6. בעסקים מסוג בתי קפה תותר השמעת מוסיקת רקע שקטה בלבד. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכתלי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>7. פעולת פריקה וטעינה של ספקים תבוצע בין השעות 0700-2200</p> <p>8. חל איסור מוחלט על התקנה ושימוש במערכות כריזה רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכתלי בתי עסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>9. במבני המגורים תותר הקמת בתי קפה עם מטבח מחמם בלבד.</p> <p>10. מערכות האיוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדו בחזיתות.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
חינוך, תרבות, דת, קהילה ובריאות.	
הוראות	4.2.2
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
הבינוי בתא שטח 25 יהיה בגובה של עד 4 קומות וישמש לגני ילדים/ מעונות יום או כשטח הרחבה לבית הספר, כולל האפשרות לבנות בתת הקרקע אולם ספורט.	
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
התכנון המפורט של מבני הציבור המתוארים לעיל יתואם לעת מתן היתר בנייה עם מחלקת מבני ציבור.	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. שטחים מגוננים הכוללים: נטיעות עצים, שיחים, דשא, קירות תומכים, מיסלעות, קירות תומכים, עיצוב ערוצי ניקוז וסכרונים שההית נגר עילי בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ. מזרקות מים ואמות מים.</p> <p>2. שבילי הליכה, שבילי אופניים, רחבות, מדרגות רמפות, שבילים עיליים / גשרונים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>3. מתקני משחק, מתקני כושר, מגרשי ספורט.</p> <p>4. אמפיתיאטרון לקיבולת של עד 200 מושבים משולב בטופוגרפיה.</p> <p>5. גינה קהילתית.</p> <p>6. שרותים סניטריים.</p> <p>7. מבני תחזוקה לגננים.</p> <p>8. ריהוט חוץ כולל: ספסלים, מיצללות, אשפתונים, שילוט מידע והכוונה ופיסול סביבתי.</p> <p>9. בריכות נוי ואמות מים בעומק שלא יעלה על 40 ס"מ.</p> <p>10. זיקת הנאה למעבר ברכב מתחת למפלס הקרקע ומעל הקרקע.</p> <p>11. תאורה בטיחותית ודקורטיבית.</p> <p>12. גידור.</p> <p>13. שטח ייעודי למגרש אימון כלבים הכולל מתקנים ייעודיים וגידור.</p>	

שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>שבילים ורחבות מרוצפות, גינות אינטנסיבי, נטיעת עצים, מילוי אדמה, פרגולות ומתקני הצללה, מדרגות, רמפות, מתקני מים דקורטיביים, אמות ומזרקות שלא יעלה על 40 ס"מ, תאורה בטיחותית ודקורטיבית, גדרות, מעליות, קירות טרסות וקירות תומכים כל זאת מעל הקרקע וחנייה פרטית תת קרקעית מתחת למפלס הקרקע.</p> <p>2 מבנים בגודל של עד 50 מ"ר כל אחד לבית קפה. משולבים בטרסה הפונה אל הפארק.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>עקרונות הפיתוח הבאים יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת-</p> <p>א. כל השטחים המוגדרים כשטחי שצ"פ ושצ"פ עם הנחיות מיוחדות בין רחוב בר יוחאי ועד תחום ההשקה עם תכנית פארק אלמליח מדרום יפותחו ככל האפשר בהתאם לשלב היתר הבנייה בהתייחס לנספחים 04.1 ו 04.2. יותר פיתוח בשלבים בהתאמה לשלבויות הקמת המבנים אך בכל שלב יוקפד על פיתוח מלא בין רח' בר יוחאי לגבול ההשקה הדרומי.</p> <p>ב. בשטחי הפיתוח המגוננים שהינם מעל חניונים תת קרקעיים יוקפד ככל שניתן על תכנית אדמת גן של 1 מ' לפחות.</p> <p>ג. עיצוב השצ"פ והשצ"פ עם ההנחיות המיוחדות בכל מרחב התכנית יהיה אחיד (ריצופים, ריהוט רחוב, תאורה, מצללות, מעקות וגדרות, שילוט, קירות תומכים, מסלעות ועוד).</p> <p>ד. שדרת העצים לאורך רח' בר יוחאי תהיה ממין זהה ע"מ לאפיין את העצים כשדרה. העצים יהיו נותני צל ובעלי שורשים לא אגרסיביים.</p> <p>ה. נטיעות עצים בתחום השצ"פ (למעט השדרה לאורך רחוב בר יוחאי) יהיו ממינים ים תיכוניים מקומיים כדוגמת: שקד, רימון, זית, אלה א"י, לבנה רפואי, אדר סורי, כליל החורש ועוד.</p> <p>ו. כל מערכת השבילים בשצ"פ תהיה נגישה ומותאמת למוגבלים עפ"י החוק והתקנות.</p> <p>ז. כל שטחי השצ"פ יכללו מערכת השקיה בטפטוף.</p> <p>ח. מיקום של שטחי מסחר על פי עקרונות שנקבעו בנספח בינוי ופיתוח מחייבים, מיקום מדויק של שטחי המסחר יקבע בהתאמה ולאחר תכנון החניון התת קרקעי בשלב היתר הבניה כך שלא יפגע ברישום התלת מימדי של החניה מתחת לשצ"פ.</p> <p>ט. עקרונות הפיתוח ואופי של הפיתוח שנקבעו בתכנית הפיתוח שבניספח הפיתוח (04.1 ו 04.2) הם מחייבים.</p>	<p>א</p>
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. תאי שטח 2,4,5,7,11,12,13,14, 24 יפותחו כשצ"פ אינטנסיבי עירוני הכולל גינות משולב בנטיעות עצי שדרה וצל, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות.</p> <p>ב. אזור השצ"פ הגובל בתא שטח 2,4 יפותח כך שתיווצר נגישות איכותית ומדרגת בין השטח הגבוה באזור רחוב בר יוחאי ובין השטח הנמוך באזור הפארק, הקישוריות תתאים למוגבלי נגישות ותכלול מדרגות ורמפות.</p> <p>ג. אזור השצ"פ בתא שטח מס' 14 יכלול רחבת כניסה ראשית לפארק מכיוון מערב (תחנת רכבת ארנה ומבני ציבור) רחבות הכוללות מתקני משחק ופעילות לקבוצות גיל שונות, מצללות אמפיתיאטרון משולב בטופוגרפיה להתכנסות של כ 200 איש, גינה קהילתית בשטח שלא יפחת מ- 200 מ"ר, אזור משחק ואימון לכלבים מגודר וייעודי.</p> <p>ד. מסלולי רכיבת אופניים יופרדו ממסלולי הולכי הרגל.</p>	<p>ב</p>

ה. בפיתוח השטח יושם דגש על ערכי טבע ונוף הכוללים צמחיה מבתי הגידול הטבעיים של הסביבה וכן עצים בודדים קיימים אשר הפיתוח העתידי יאפשר המשך קיומם.  
ו. נגר עילי ינוצל ככל האפשר ליצירת נוף מקומי, כולל מתקני השהייה לנגר.  
ז. כל מוקדי השהייה והפעילות בשטחי השצ"פ יותאמו למוגבלי תנועה וראייה.  
ח. יושם דגש על חומרים טבעיים וממוחזרים.  
פרוט:

- מסלעות: באופי מסלע מקומי.

- קירות טרסות: בחיפוי אבן לקט או בסיתות גס מסוג טובזה או חאמי.

- ריצופים: אבן טבעית מסותתת בסיתות עדין.

- פרגולות ומתקני הצללה: שילוב עץ גושני ופלדה, יריעות הצללה איכותיות.

- בריכות ואמות מים: אבן טבעית מסותתת בשילוב קרמיקה.

- יציעי אמפיתאטרון: אבן טבעית מסותתת או פראית.

- מסלולי רכיבה לאופניים: אספלט עם פיגמנט ירוק.

- גדרות: פרופילי פלדה צבועים בתנור בצבעים שקטים ואחידים.

- שילוב פיסול אומנותי.

- שילוט בשילוב פלדה ועץ גושני

השצ"פ יפותח כשצ"פ עירוני המקושר וממשיך את שטח השצ"פ שמדרום לו. הפיתוח יכלול שטחי דשא, עצי צל המלווים גם את השבילים הראשיים, פינות ישיבה ורחבות מרוצפות. בפארק מתוכננת קישוריות אל הבינוי ממזרח, אל רחוב בר יוחאי מצפון, ואל תחנת גוננים מכיוון דרום מזרח. כל השבילים הראשיים יהיו מונגשים לבעלי מוגבלויות ע"פ התקנות.

בשלב היתר הבניה יתואמו באופן סופי מפלסי הפיתוח וההתחברות לקו דיקור (קו ההשקה כפי שמסומן בתכנית) וזאת בהתייחס למימוש תכנית הרכבת הקלה (מס' 101-0178129) בפועל. בשלב היתר הבניה יתואם המיקום המדויק לתשתיות הראשיות של מערכות הביוב והניקוז וההתחברות אליה וזאת בהתייחס למימוש תכנית הרכבת הקלה (מס' 101-0178129) בפועל.

תותר הקמת מבנה קל בשטח של עד 50 מ"ר בתוך תחום השצ"פ בקפל הקרקע בין רחוב בר יוחאי לפארק לשימוש בית קפה, כך שגג המסחר של כל מבנה ישמש כחלק מהשצ"פ שבמפלס הרחוב ומפלס הכניסה אל המסחר יהיה במפלס הנמוך של השצ"פ מדרום.

שצ"פ עם הנחיות מיוחדות-

השצ"פ המסומן בתשריט עם הנחיות מיוחדות יפותח באופן הבא-

1. כל הריצופים של רחבות ושבילים, מדרגות ורמפות יהיו מאבן טבעית.

2. קירות טרסה, קירות תומכים יחופו באבן טבעית (כולל קופינג).

3. אמות מים ובריכות מים יחופו באבן טבעית וקרמיקה גרניט פורצלן.

4. גדרות ומעקות יבוצעו בנירוסטה 316.

5. לפני אישור היתר לביצוע העבודות בפארק יוגש סקר עצים ויאושרו רישיונות

כריתה והעתקה/שימור ע"י פקיד היערות בהתאם לתכנית הפיתוח של הרכבת הקלה (מס' 101-0178129)

6. בתת הקרקע ייבנה חניון פרטי.

7. לא תותר בשטח זה כל בנייה לרבות גדרות והפיתוח ייעשה בהתאמה מלאה לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים.

8. שטחים אלה ישמשו את הציבור כולו.

9. שטחים אלה יתוכננו כמקשה אחת וברצף עם השצ"פים.

10. שטח השצ"פ עם הנחיות מיוחדות תאי שטח 2,4,5,7, יירשם ע"ש עיריית ירושלים. בתת



תכנון זמין  
מונה תדפיס 79



תכנון זמין  
מונה תדפיס 79



תכנון זמין  
מונה תדפיס 79

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>הקרקע מצויות חלקות/ תאי שטח תלת מימדיות 26,27,28,29 כמפורט בנספח התלת מימדי המשמשים עבור חניון, מדרגות, שטחים טכניים, שטחי אחסנה, מילוי אדמה ועוד, יירשמו ע"ש הבעלים.</p> <p>11. ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומה בחלקות/תאי שטח תלת מימדיות עבור בניית חניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>יותר שינוי במיקום השטח בזיקת הנאה למעבר ברכב מתחת למפלס הקרקע בהתאם לתכנון החנייה הסופי.</p>
ד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>לפני אישור היתר לביצוע העבודות בפארק יוגש סקר עצים ויאושרו רישיונות כריתה/העתקה/שימור ע"י פקיד היערות בהתאם לתכנית הפיתוח של הרכבת הקלה (מס' 101-0178129)</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. הקו המסומן בנספח פיתוח סביבתי בקו אדום מרוסק הנו קו ההשקה המסמן את תחום האחריות לפיתוח הסופי (תכסית עילית), השטחים צפונית לקו זה הנם באחריות היוזם המבצע את מבני המגורים 1,2,3,4,5. השטחים דרומית לקו זה הנם באחריות עיריית ירושלים (או מפתחי קו הרכבת הקלה הידוע בשם הקו הכחול).</p> <p>2. המפתח הראשון של השטח יבצע תכסית פיתוח זמנית הכוללת קווי דיקור להתחברות מצב קיים.</p> <p>התכסית הזמנית תכלול טופוגרפיה ושיקום צמחי מלא בין קו ההשקה לקווי הדיקור הזמניים.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
4.4.2	<p>דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תנתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפע ובהתאם להנחיות עיריית</p>



<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
<p>ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>3. תאי השטח ביעוד דרך בחזיתות המבנים לרחוב בר יוחאי , ישמשו כשטחים לדרך וכשטחים מגוונים ומרוצפים כחלק מרחבות הכניסה אל הבניינים ואל השטחים הציבוריים שבקומת הקרקע. שטחים אלה לא יגודרו ולא יוגבלו בשום דרך וישמשו את הציבור כולו.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עץ מס' 220 נמצא בתחום יעוד לדרך המתוכננת ומיועדת להרחבה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות, ועל כן ההחלטה לגבי הטיפול המומלץ בעץ (כריתה/העתקה ) תיערך בשלב היתר הבניה בהתייחס לאפשרות של ביצוע הכביש.</p>	ב
<b>שביל</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
מעבר רגלי מעל הקרקע	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>זיקת הנאה</b>	א
1. בתא שטח 10 המיועד לשביל תותר זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע עבור חניוני המגורים.	
<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
בהתאם לתכנית המאושרת	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	(1)	(1)	(1)	(1)		4	16		5000			500	4500	2268		25	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
									250				250	1891	1	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מגורים ד'
2758	(1)	(1)	(1)	(1)	5	32	110.95	197	24489			6286	18203	1891	1	1	מגורים	מגורים ד'
									273				273	1891	1	1	מסחר	מגורים ד'
									33235	33235					כל הבניינים	1,3,6,9,8	מגורים	מגורים ד'
									280				280	1891	2	3	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מגורים ד'
2758	(1)	(1)	(1)	(1)	5	32	110.95	197	24462			6259	18203	1891	2	3	מגורים	מגורים ד'
									270				270	1891	2	3	מסחר	מגורים ד'
									441				441	1940		6	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ד'
2744	(1)	(1)	(1)	(1)	5	32	110.95	196	24259			6262	17997	1940	3	6	מגורים	מגורים ד'
									400				400	1940	3	6	מסחר	מגורים ד'
									130				130	2502	4	8	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2744	(1)	(1)	(1)	(1)	5	35	120.85	196	24478			6433	18045	2502	4	8	מגורים	מגורים ד'
									373				373	2502	4	8	מסחר	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
									390				390	2623	5	9	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2998	(1)	(1)	(1)	(1)	6	35	120.85	212	26199			6451	19748	2623	5	9	מגורים	מגורים ד'
					6					800				182.97		10	חניון	שביל
	(1)	(1)	(1)	(1)	5				20000	20000						7,5,4,2		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

**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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל השטחים הכלולים במעטפת הבניין לרבות שטחי מרחבים מוגנים.
- ב. שטחי אחסנה מתחת לקרקע ובהיקף של עד 8 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השרות המצוינים בטבלה.
- ג. תותר חלוקה שונה של של יח"ד בין המבנים ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על 1050.
- ד. שטחי השרות המצוינים בעבור "כל הבניינים" נתנים לשיוך לכל אחד מן המבנים.
- ה. לא יותר ניוד שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- ו. תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבנין.
- ז. במידה ובשלב היתר הבנייה ידרש פיר אשפה תותר תוספת של 10 מ"ר שטח שרות לכל קומה בכל בניין.
- ח. הגובה המצוין לא כולל חדר יציאה לגג וגובה מעקה בגובה מינימלי של 1.1 מ'.
- ט. בשלב היתר הבנייה ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מבנין לבנין ובלבד שלא תהא חריגה מקווי הבניין, מספר הקומות וגובה הבניינים.
- י. ניתן יהיה לנייד שטחים תת קרקעיים משטחי המגורים שמתחת לשצי"פ אל שטחי המגורים התת קרקעיים במגרשי המגורים וההפך.
- יא. מפלס הכניסה הקובעת מתייחס לכניסה מרחוב בר יוחאי מתחת למפלס זה ישנה קומת מסד ממפלס הפארק.
- יב. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בכל אחד מהבניינים ובין היתר עבור מגורים ומסחר
- יג. בתא שטח 25 ניתן יהיה להוסיף שטחים תת קרקעיים וקומות מתחת לכניסה הקובעת לעת תכנון היתר הבנייה ובאישור מהנדס העיר.

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

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

(2) שטחי השירות שייכים למגרשים התלת מימדיים 26,27,28,29 כמפורט בנספח תלת מימדי וכאמור בסימן י.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b>
	בתאי שטח 16,22 יותר שימוש לצורך מתקנים טכניים של חשמל ו/או אשפה.
6.2	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>בגלל חשיבותו הגדולה של הפרויקט תדרש מצוינות אדריכלית הן בתכנון והן בעיצוב שיתואמו שניהם עם אדריכל העיר.</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, אסורה. בגלל אופי הבינוי יותר להפחית את אחוז האבן הבינוי למתחת ל 60% בבנייני המגורים .</p> <p>2. בעיצוב ובתכנון המפורט לעת מתן היתר בנייה יושם דגש על המפגש של הבינוי עם הרחוב באופן שהחזית הציבורית והמסחרית לרחוב יקבלו ביטוי מיוחד ואחיד ליצירת דופן מכובדת וראויה לרחוב.</p> <p>3. האגפים הנמוכים במבני המגורים יקבלו ביטוי ארכיטקטוני שונה באופן שישמר זכרון הבניינים המקוריים. חזיתות אלו יהיו בטקסטורה ובחומריות שונה משאר קומות המגדל.</p>
6.3	<b>עתיקות</b>
	על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.4	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.
6.5	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>הוראות לעניין פינוי אשפה-</p> <p>1. בשלב היתר הבנייה תיבחן אפשרות לפינוי אשפה ביתית באמצעות מערכת פנאומטית, זאת בכפוף לשיקולי ביצוע ועלות כספית ועל פי החלטת מגיש התכנית.</p> <p>2. בשלב היתר הבניה יתואם המיקום המדויק לתשתיות הראשיות של מערכות הביוב והניקוז וההתחברות אליה וזאת בהתייחס למימוש תכנית הרכבת הקלה (מס' 101-0178129) בפועל.</p>
6.6	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>1. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה בשטח המסומן בתשריט כמתחם לאיחוד וחלוקה.</p> <p>כל מתחם לאיחוד וחלוקה המסומנים בתשריט במספרים 1-4 יעמוד בפני עצמו ויהיה ניתן לרשום אותו בנפרד ללא תלות ברישום המתחמים האחרים.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר/תמ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה כאמור תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר , כתנאי למתן היתר 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 , ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה , גדר וחפץ.</p> <p>5. לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה במסגרת תצ"ר/ תמ"ר לרשום את חלקת המגורים כחלקה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

איחוד וחלוקה	6.6
<p>אחת או כמספר חלקות בהתאמה לבינוי המוצע או לשלבויות הביצוע.</p> <p>6. בעת רישום הבית המשותף תיחוד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצויים במפלסי הכניסה של הבניינים השונים.</p> <p>7. השצ"פ עם הנחיות מיוחדות תאי שטח 2,4,5,7, יירשם ע"ש עיריית ירושלים והשטח בתת הקרקע של השצ"פ עם ההנחיות המיוחדות בו מתוכננות חלקות/ תאי שטח תלת מימדיות כמפורט בנספח התלת מימדי המשמשים כחניון, מדרגות, שטחים טכניים, שטחי אחסנה, מילוי אדמה ועוד, יירשמו ע"ש הבעלים - בכל אחד ממגרשי המגורים שאליהם הם משוייכים.</p> <p>8. במידה ויבנה חניון משותף עבור בניינים 4 ו 5 ניתן יהיה לרשום זיקות הנאה הדדיות למעבר בחניון. עבור בניין 4 תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בחניון של בניין 5 ועבור בניין 5 תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בחניון של בניין 4.</p> <p>9. ניתן יהיה לרשום תמ"ר חדש בצורה מדויקת יותר ככל וידרש.</p> <p>10. במידה ויבנה חניון משותף עבור בניינים 1,2 ו-3 ניתן יהיה לרשום זיקות הנאה הדדית למעבר בחניון. עבור בניין 1 תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בחניון של בניינים 2 ו-3, עבור בניין 2 תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בחניון של בניינים 1 ו-3, עבור בניין 3 תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב בחניון של בניינים 1 ו-2.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. לפני אישור היתר לביצוע העבודות בפארק יוגש סקר עצים ויאושרו רישיונות כריתה/העסקה/ שימור ע"י פקיד היערות בהתאם לתכנית הפיתוח של הרכבת הקלה (מס' 101-0178129</p> <p>ב. 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, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם סוגם ומיקומם.</p> <p>ג. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית, הסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.</p> <p>ד. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה</p> <p>ה. עצים לעקירה בעלי ערכיות בינונית ונמוכה יכרתו בתמורה לפיצוי נופי בשלב היתרי הבנייה/הבתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>1. תא שטח 24 יופקע לטובת שצ"פ וישולב בתכנון השצ"פ הכולל.</p> <p>בכל מקרה לא תהיה הפקעה זו תנאי ליישום התכנית והיא תעשה באופן שלא יגביל או יעכב את מימוש יתר התכנית.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.9
<p>1. למרות האמור בסעיף 7.1 "שלבי ביצוע" בהוראות התכנית ניתן יהיה לבצע את התכנית בהינף אחד או בשינוי סדר השלבים המצוינים ובלבד שיושלמו כל בנייה ופיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים או של השביל, המצרניים לבינוי שאותו מבוקש לבצע בכל שלב ושלב בתחום השטח המבוקש להיתר.</p> <p>2. יש לשקם כל שטח אשר ייפגע כתוצאה מעבודות מכוחה של תכנית זו. השיקום יבוצע בתאום עם עיריית ירושלים.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנה קיים בחלקה 40	
2	מתן היתר אכלוס לבנין 1	השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים במתחם מס 1 כמסומן בתשריט-השלמת השצ"פ והדרך בקטע המקביל לחלקה לרבות שטח השצ"פ עם ההנחיות המיוחדות, לרבות פיתוח הפארק עד לקו ההשקה עם תכנית הרכבת הקלה .
3	הריסת מבנה קיים בחלקה 10	
4	מתן היתר אכלוס לבניין 2	השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים במתחם מס 2 כמסומן בתשריט-השלמת השצ"פ והדרך בקטע המקביל לחלקה לרבות שטח השצ"פ עם ההנחיות המיוחדות, לרבות פיתוח הפארק עד לקו ההשקה עם תכנית הרכבת הקלה .
5	הריסת מבנה קיים בחלקה 11	
6	מתן היתר אכלוס לבניין 3	השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים במתחם מס 3 כמסומן בתשריט-השלמת השצ"פ והדרך בקטע המקביל לחלקה לרבות שטח השצ"פ עם ההנחיות המיוחדות לרבות פיתוח הפארק עד לקו ההשקה עם תכנית הרכבת הקלה למעט תא שטח 24 .
7	הריסת מבנה קיים בחלקה 13	
8	מתן היתר אכלוס לבניין 4	השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים במגרש מספר 8 כמסומן בתשריט-השלמת השצ"פ והדרך בקטע המקביל לחלקה לרבות פיתוח הפארק עד לקו ההשקה עם תכנית הרכבת הקלה . תנאי לאכלוס יהיה בדיקה תנועתית מחודשת לכיכר בין רחובות אגודת ספורט הפועל / דוד איילון, בפרט בדיקה שאורך התור אינו חוסם את תוואי הרכבת הקלה, ויישום פתרון תנועתית במידת הצורך בתיאום עם מהנדס העיר.
9	מתן היתר אכלוס לבניין 5	מתן כתב ערבות לעיריית ירושלים להריסת המבנה בתאי שטח 25 והשארית השטח פנוי מכל חפץ ואדם. השלמת הפיתוח ובניית השטחים הציבוריים במגרש מס' 9 כמסומן בתשריט השלמת השצ"פ והדרך בקטע המקביל לחלקה לרבות פיתוח הפארק עד לקו ההשקה עם

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		תכנית הרכבת הקלה. תנאי לאכלוס יהיה בדיקה תנועתית מחודשת לכיכר בין רחובות אגודת ספורט הפועל / דוד איילון, בפרט בדיקה שאורך התור אינו חוסם את תוואי הרכבת הקלה, ויישום פתרון תנועתי במידת הצורך בתיאום עם מהנדס העיר.
10	הריסת מבנה קיים בחלקה 14	
11	ניתן יהיה להרוס ולבנות כל אחד מהמבנים בנפרד בכל סדר שיבחר ללא מחויבות לסדר הכרונולוגי של השלבים הקודמים המתוארים תוך ביצוע החלק הרלבנטי בשצ"פ ובדרך בקטע המקביל לבניין וביצוע חנייה תת קרקעית המשרתת את הבניין בלבד או שני בניינים או שלושה בניינים.	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הוא 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79