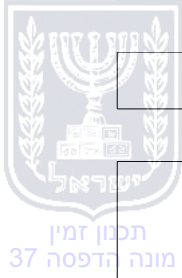


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0979070

תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/06/2023

לאשר את התוכנית

24/07/2023

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

התכנית עוסקת במתחם הממוקם בשדרות המוזיאונים, מצפון לאצטדיון קוסל בקמפוס גבעת רם. במתחם קיים מגרש פנוי מבינוי המשמש לחנייה פתוחה. התכנית מציעה הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל ארבעה מבני מגורים בגובה של עד 10 קומות המשלבים חזית מסחרית לרחי' שדרת המוזיאונים, הפרשה מבונה למעונות יום ויחידות דיור המוגדרות להשכרה לצמיתות. בדופן הדרומית של המתחם מוצע מבנה תעסוקה בגובה של עד 7 קומות המסייע במיסוך וצמצום רעש הנוצר מהאצטדיון בעת אירועים. כן מוצע בתכנית שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, ובחניון התת-קרקעי 250 חניות ציבוריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תעסוקה ומגורים במתחם קוסל, ירושלים	ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-0979070
-------------	-------------

שטח התכנית	14.867 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219025 קואורדינאטה X

631654 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שדרות המוזיאונים - גבעת רם, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30540	מוסדר	חלק		15-17, 20

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002		3907	5107	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' .4622	החלפה	4622
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
02/08/2012		5604	6454	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' מק/ .14177	החלפה	מק/ 14177
10/12/2014		1731	6938	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' .101-0160671	החלפה	101-0160671
03/02/2016		3159	7198	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' .101-0339952	החלפה	101-0339952



תכנון זמין
הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/02/2023	ברני גטניו	18: 56 25/02/2023	נספח מס' 1: מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	13/03/2023	מיכאל וינד	12: 18 13/03/2023	נספח מס' 2: בינוי ופיתוח. מחייב לעניין מספר הקומות, קווי הבניין ומפלסי הכניסה הקובעים.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	26/02/2023	משה אלבחור	13: 28 26/02/2023	נספח מס' 3: תנועה וחניה.	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	24	24/06/2021	נעם ביבי	10: 24 25/08/2021	נספח מס' 4: סקר עצים בוגרים.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	26/02/2023	נעם ביבי	14: 17 26/02/2023	נספח מס' 4: תכנית שמירה על עצים בוגרים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	27/10/2022	אברהם בלאו	07: 57 27/10/2022	נספח מס' 5: תכניות ביוב, מים וניקוז.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	12	24/06/2021	אברהם בלאו	10: 28 25/08/2021	נספח מס' 6: פרשה טכנית לביוב, מים וניקוז	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 500	12	27/10/2022	גיא באור	10: 45 12/02/2023	נספח מס' 7: חוו"ד אקוסטית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 500	3	15/09/2022	מיכאל וינד	10: 44 15/09/2022	נספח מס' 8: פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 500	16	24/10/2022	אברהם בלאו	08: 58 24/10/2022	נספח מס' 9: ניהול מי נגר	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500	1	05/03/2023	מיכאל וינד	10: 52 05/03/2023	נספח מס' 10: נספח תלת מימד	לא

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות למקרקעי ישראל מדינת ישראל			ירושלים	יפו	216	02-5318878		amaliaa@m mi.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318878		amaliaa@m mi.gov.i 1

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	עורך ראשי	מיכאל וינד		ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט מכבי		02-6797744		michael@mic -arc.com
מודד התכנית	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23			bernardg@da tamap.com
עורך נספח תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	משה אלבחור	114972	אלבחור משה - א.מ. שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	moshealboch er@bezeqint. net



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך סקר עצים בוגרים לשימור	אגרונום	נעם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16			noam@ptilat- hamidbar.co.i
מומחה לאיכות סביבה	יועץ סביבתי	גיא באור		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637	03-7503663	barak@ethos- group.co.il
מהנדס תשתיות רטובות	יועץ תשתיות	אברהם בלאו	33941	אברהם בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	העירית	7	02-6769284		a_blau@zaha v.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור קיימת (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור). הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים:</p> <p>א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.</p> <p>ב. הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'.</p> <p>ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.</p>

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 מבנה תעסוקה ומתחם מגורים, הכולל מגורים להשכרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מהיעודים ספורט מיוחד, מבנה ציבורי, דרך מאושרת ליעודים: מגורים ודיור מיוחד, תעסוקה, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- קביעת זכויות בניה והוראות בינוי עבור מבנה תעסוקה ושלושה בנייני מגורים חדשים משולבים בשימושי מסחר ושטחים מבונים למוסד ציבורי.
- קביעת תוספת 234 יח"ד בתחום התכנית מתוכם לפחות 117 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות סטיה ניכרת.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לשלבויות ביצוע התכנית.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת הוראות והקצעת זכויות לחניון ציבורי כמטרה עיקרית ל-250 כלי רכב.
- קביעת הוראות להריסה.
- קביעת תנאים לאכלוס.
- קביעת הוראות הפקעה.
- קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
- קביעת מגבלת זמן למימוש התכנית ומועד פקיעת תוקף.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	5
שטח ציבורי פתוח	3
ככר עירונית	7
דרך מוצעת	6, 4
מגורים ודיוור מיוחד	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	7
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ודיוור מיוחד	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	5
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	7
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	5
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	4
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	3
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	5
חזית מסחרית	מגורים ודיוור מיוחד	2, 1
חזית מסחרית	תעסוקה	5
להריסה	דרך מוצעת	4
להריסה	מגורים ודיוור מיוחד	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	תעסוקה	5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ככר עירונית	7
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ודיוור מיוחד	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעסוקה	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	86	0.58
שטח למוסד	7,198	48.42
שטח ספורט מיוחד	7,583	51.01

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	14,867	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.47	4,084.04	דרך מוצעת
2.15	319.43	ככר עירונית
32.16	4,781.47	מגורים ודיור מיוחד
11.80	1,754.82	שטח ציבורי פתוח
26.41	3,926.83	תעסוקה
100	14,866.58	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ודיור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ומגורים להשכרה. 2. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: חדר כביסה, חדר כושר, משרד חברת אחזקה ובריכת שחיה בתחום מעטפת הבניין. 3. מעונות יום או גני ילדים. 4. חניה תת קרקעית לרבות מתקנים טכניים לשירות חניון תת קרקעי לאזור, בטיחות ומילוט. 5. חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה תת קרקעיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מפלסי הכניסה הקובעת המופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים, תותר גמישות של עד מטר אחד בקביעת מפלס הכניסה הקובעת ובמפלסי הגגות לעת היתר הבניה. 2. המרווח המינימלי בין מבני המגורים לא יפחת מ-8 מ'. 3. הבינוי למגורים יפנה דופן רציפה בקו בניין 0 מחייב כלפי שדרות המוזיאונים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. 4. ראו הוראות בינוי ופיתוח נוספות בפרק 6.1 (בינוי ופיתוח). 5. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. 6. הבנייה למגורים תחויב במיגון אקוסטי דירתי.</p>
	<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכרה:</p> <p>1. 50% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית מיועדות להשכרה לצמיתות בלבד. 2. כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה לצמיתות באותו תא שטח תהינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל הדירות להשכרה באותו תא שטח לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה לצמיתות. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים). 4. כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
	<p>ג</p> <p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בתא שטח מס' 1 באות "מ" בצבע אדום המצוי בקומת הקרקע של בניין מס' 4 והיקפו 510 מ"ר שטח מבונה יותר שימוש למעונות יום או גני ילדים. 2. בשטח המסומן בנספח הבינוי בתא שטח מס' 1 באות "מ.ח" בצבע אדום המצוי בקומת הקרקע של בניין מס' 4 והיקפו 525 מ"ר שטח חצרות מיועד לשימוש כחצרות מעונות יום או גני ילדים. 3. בקומת תת הקרקע יוקצה 45 מ"ר לחניה עבור מעונות היום או גני הילדים. 4. מתוך 525 מ"ר מירב, עד 45 מ"ר הינם עבור שטחי חצרות/מרפסות מקורות. תקנו בהתאם לעדכון השטחים 5. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. 6. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.8. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה</p>

<p>4.1 מגורים ודיור מיוחד</p> <p>משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 תעסוקה</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>1. תעסוקה לרבות משרדים. 2. מסחר בקומת הקרקע לרבות הסעדה. 3. מרפאות. 4. כיכר עירונית והרחבת מדרכה ציבורית במפלס הקרקע באזור המסומן בזיקת הנאה בתשריט. 5. דוכנים ארעיים בשטח המסומן כזיקת הנאה. 6. חניה תת קרקעית לרבות מתקנים טכניים לשירות חניון תת קרקעי לאוורור, בטיחות ומילוט. 7. חדרי שנאים, אגירה וניהול אנרגיה תת קרקעיים.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>לא יותרו שימושי מסחר שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים לרבות אחסון חומרים מסוכנים כאמור בחוזר מנכ"ל, מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים, המשרד להגנת הסביבה ועדכוניו מעת לעת.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הכניסה לאצטדיון תתוכנן כחלק ממגרש התעסוקה, תוך שמירה על מרחב ציבורי רציף ונגיש במפלס הרחוב, מהדרך המוצעת ועד לכניסה לאצטדיון. 2. ראו הוראות בינוי ופיתוח נוספות בפרק 6.1 (בינוי ופיתוח). 3. מפלסי הכניסה הקובעת המופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים, תותר גמישות של עד מטר אחד בקביעת מפלס הכניסה הקובעת ובמפלסי הגגות לעת היתר הבניה. 4. הבינוי יפנה דופן רציפה ומחייבת, כלפי שדרות המוזיאונים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, בהתאם לעקרונות התכנון המוצגים בנספח הבינוי.</p>	<p>ב</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 5 כזיקת הנאה למעבר רגלי מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין. 2. בשטח זה לא יותר כל גידור או הצבת שערים מעבר לבינוי המסומן במסמכי התכנית. 3. מפלסי הפיתוח של השטח בזיקת הנאה יהיו המשכיים לדרכים הגובלות בזיקת הנאה (שד' המוזיאונים ותא שטח מס' 4) ללא גדרות או מכשולים כלשהם. 4. שטח זיקת הנאה ישלב צמחיה, ספסלים, שבילים, פינות ישיבה אמצעי הצללה וכו'. 5. תותר הקמת חדר מדרגות ומעלית בשטח הזיקה לטובת יציאה מהחניון התת קרקעי. 6. בזיקת הנאה המסומנת מדרום לתא שטח מס' 7 (כיכר עירונית) תותר בניה מעל השטח המסומן לזיקת הנאה ובלבד שיותר גובה פנוי שלא יפחת מ-5.4 מ' נטו מפני הכיכר בתחום זיקת הנאה.</p>	<p>ג</p>
<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>

	4.3
	שימושים
<p>שימושים במגרש הראשי:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים לספורט פנאי ונופש, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים. מחסני גינון ושירותים ציבוריים. מתקני תשתית ומתקני חניה לרכב דו-גלגלי. מעבר תשתיות ציבוריות. מעבר לרכב חירום והצלה. מתקני מיחזור. מסחר בהיקף המפורט בטבלה מס' 5. <p>תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי מספר A3, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי:</p> <ol style="list-style-type: none"> חניה תת קרקעית לרבות מתקנים טכניים לשירות חניון תת קרקעי לאורור, בטיחות ומילוט. 	4.3.1
	הוראות
<p>מסחר</p> <p>א</p> <p>השימוש המסחרי בתא שטח מס' 3 (שצ"פ) יהיה מסוג דוכן המשרת ישיבת חוץ ולא בעל חלל ישיבה פנימי.</p>	4.3.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 3, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת מימדי). תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצרכי רישום) טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום. 	
	4.4
	דרך מוצעת
	שימושים
<p>שימושים במגרש הראשי:</p> <ol style="list-style-type: none"> דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. <p>תא שטח 4 כולל מגרש תלת ממדי מספר A4, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי</p> <ol style="list-style-type: none"> חניה תת קרקעית לרבות מתקנים טכניים לשירות חניון תת קרקעי לאורור, בטיחות ומילוט. 	4.4.1
	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>התכנית מאפשרת הארכת שביל אופניים הקיים בדרום התכנית. פיתוח הדרך המוצעת תשמר את רציפות שביל האופניים.</p>	4.4.2
	הנחיות מיוחדות
	ב

4.4	דרך מוצעת
	<p>1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 4, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי).</p> <p>2. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z_1, Z_2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר (תכנית תלת ממדית לצרכי רישום) טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום"</p>



4.5	ככר עירונית
<p>4.5.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. גינון ופיתוח לרבות נטיעות, רהוט רחוב ותאורה</p> <p>2. מתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי.</p> <p>3. בריכות נוי, מזרקות ומתקני ניהול מי נגר.</p> <p>4. מעבר תשתיות תת קרקעיות</p> <p>5. מצללות</p> <p>6. דוכנים ארעיים.</p> <p>7. מבנה שמירה וקבלה.</p>	
<p>4.5.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. שטח הכיכר יפותח בזיקה נגישה ורציפה למרכז הספורט קוסל והאצטדיון הלאומי הקיימים.</p> <p>2. בשטח הכיכר יפותחו אזורים מוצללים משולבים בגינון וריהוט רחוב.</p> <p>3. תותר הצבת דוכנים ארעיים לטובת אירועים בעלי אופי ציבורי ארעי בניהול וייזום עיריית י-ם.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							שרות	עיקרי							שרות
1408	1	10	35.6	176	55	16978	290	205	4315	10760	3599	2-3	1	מגורים	מגורים ודיור מיוחד
		1				225				225	3599	3	1	מסחר	מגורים ודיור מיוחד
		1				600	45		45	510	3599	3	1	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ודיור מיוחד
	5					200	200				3599	2-3	1	מתקנים הנדסיים	מגורים ודיור מיוחד
	5				80	15000	10935	4065			3599	לכל השימושים בתאי שטח 1,2,5	1	חניון	מגורים ודיור מיוחד
464		8	30.7	58	73	5529			1500	3565	1182	1	2	מגורים	מגורים ודיור מיוחד
		2				525		345	20	160	1182	1	2	מסחר	מגורים ודיור מיוחד
	5					200	200				1182	1	2	מתקנים הנדסיים	מגורים ודיור מיוחד
	5				80	4750	3465	1285			1182	לכל השימושים בתאי שטח 1,2,5	2	חניון	מגורים ודיור מיוחד
1100	1	7	34		60	14105	205	785	1350	10665	3927	A	5	תעסוקה	תעסוקה
	1	2	34			570	95	345	20	110	3927	A	5	מסחר	תעסוקה
	5				80	16200	13000	3200			3927	A	5	חניון	תעסוקה
	5					300	300				3927	A	5	מתקנים הנדסיים	תעסוקה
		1	5			30				30	1755		3	מסחר	שטח ציבורי פתוח

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
							שרות	עיקרי						
	5				80	7200	5250	1950		1755	כל השימושים בתאי שטח 1,2,5	3	חניון	שטח ציבורי פתוח
	5				80	9875	7200	2675		4071	לכל השימושים בתאי שטח 1,2,5	4	חניון	דרך מוצעת
		1	4		4	12				320		7		ככר עירונית

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

הוראות טבלה 5:

(א) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(ב) קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(ג) מעל גובה מבנה המירבי המפורט בתאי שטח מס' 1-2,5 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכוונת למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות לא יעלה על 3.0 מ'.

(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 יבוא במניין השטחים.

(ה) שטח הזכויות העיקריות לחניון בתאי שטח מס' 1-5 מיועדים לחניון ציבורי עד 250 מקומות חניה.

(ו) לעת מתן היתר בניה תותר הפחתה או תוספת של מספר קומות החניה בהתאם לתקן התקף.

(ז) הזכויות המופיעות עבור השימוש "מתקנים הנדסיים" הינם עבור חדר שנאים, מערכות אגירה וניהול אנרגיה.

(ח) מתוך סך הזכויות העיקריות לשימושי מגורים בתא שטח מס' 1, יוקצו 150 מ"ר עבור שטח משותף לדיירים ויותר נידם בין תאי השטח למגורים בתכנית.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. הוראות בינוי:

- הבינוי יערך בהתאם לנספח בינוי ופיתוח נספח מס' 2.
- בתחום תאי שטח מס' 1-2 יבנו שלושה מבני מגורים אשר ישורתו ע"י חניון תת קרקעי משותף.
- בתחום תא שטח מס' 5 יבנה מבנה מסחר ותעסוקה יחיד.
- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו מריצפה לריצפה.
- גובה קומת מסחר ותעסוקה לא תפחת מ-4 מ' גובה.
- יותר מעבר תת קרקעי בין תאי שטח 1-5.

2. חזית מסחרית/תעסוקה (מסומנת בתשריט בקו סגול):

- חזיתות המסומנות בתשריט בקו סגול בתאי שטח מס' 1-2,5 הינה עבור שימושי מסחר בהיקף המצויין בטבלה זכויות מס' 5.
- הכניסות לשימושים אלו יתבצעו ישירות ממפלס הרחוב הגובל.
- בשטח המסומן בקו סגול בתשריט לא תותר הקמת גדרות בין הרחוב למגרש.
- חזית המסחר/התעסוקה תתוכנן בצורה אחידה.
- מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה, וכי תותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו.
- מיקום והיקף השטחים למסחר בחזית מסחרית הינו מחייב. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי הרחוב.

3. בניה באבן:

- לפחות 50% מהקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- קירות תמך וגדרות ייבנו באבן.
- כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו.
- יותר שימוש בחומרי גמר נוספים כגון עץ, מתכת וזכוכית עד כדי 60% משטח הקירות החיצוניים.

4. מרפסות ופרגולות:

- 1. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
- 2. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.
- 3. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.
- תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה.
- שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".

5. גגות:

- לפחות 30% מכלל שטח הגגות יגונן באמצעות מצע מילוי לשתילה, לשטחים אלו תתאפשר גישה חופשית למשתמשי הקבע והמבקרים בבניין או הבניינים.
- במידה ותידרש מערכת לסילוק עשן יותר למקם גנרטור חירום על הגג ובתנאי שימוקם במעטפת משתיקת קול.



6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>- מיקום קולטים סולארים, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת.</p> <p>6. אצירת אשפה : חדרי האשפה במפלס הקרקע ימוקמו בתוך תחום קווי הבניין העיליים בלבד ובהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>7. חדרי שנאי חשמל : לא תותר הקמה של חדר שנאים בתחום בתכנית במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>8. אוורור חניון תת קרקעי : - מיקום פתחי פליטת האוורור המאוץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>9. בניה ירוקה : - בנייה למגורים תעשה לפי תקן 5281 המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה בדרגה של לפחות 3 כוכבים וכן דירוג ממוצע B בתקן 5282 . אף יחידה לא תפחת מדירוג C. - הבנייה למגורים תחוייב במיגון אקוסטי דירתי. - תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p> <p>10. כללי : - אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים. - לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין. - מיקום פתחי חלונות המגורים יופנה אל המעברים בתחום התכנית על מנת לאפשר תחושת ביטחון אישית להולכי הרגל.</p>	

חניה	6.2
<p>1. החניה תהא תת קרקעית בלבד ולא תותר חניה עילית בשטח התכנית מלבד בשטח הדרך המוצעת וחניה תפעולית לשימושי המסחר והתעסוקה.</p> <p>2. הכניסה לחניון התעסוקה (תא שטח מס' 5) תהיה דרך תאי השטח המיועדים למגורים ותאפשר זכות מעבר הדדית בין החניונים..</p> <p>3. תתאפשר זיקת הנאה למעבר רכב בחניונים בכל תאי השטח לשאר תאי השטח בתת הקרקע וברמפות.</p> <p>3. החניון התת קרקעי בתאי שטח 1-2, 3-5 יבנה וינוהל כחניון משותף לכל השימושים בתאי שטח 1-2,5.</p> <p>4. שילוב של חניון ציבורי עבור 250 חניות בהתאם לזכויות העיקריות המפורטות בטבלה מס' 5 הינו מחייב (ראו סעיף סטיה ניכרת).</p> <p>5. מספר מקומות האופניים יקבע לפי התקן הארצי. מיקום חניות האופניים בחניון ימוקם במעט מקבצים ככל האפשר. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופניים דירתית כנדרש בתקנות. חניית אופניים תותר גם במפלס קומות הכניסה למבנים.</p> <p>6. מלבד החניון הציבורי, מס' מקומות החניה יקבע ע"פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>7. יסופקו עמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל הרכבים בחניון בהתאם לתקנות התכנון</p>	

<p>6.2</p> <p>חניה</p> <p>והבנייה.</p>	
<p>6.3</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>הנחיות כלליות לשמירה על עצים :</p> <p>1. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.</p> <p>2. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.</p> <p>3. עבודות הפיתוח ילוו על ידי אגרונום מומחה שיפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.</p> <p>הנחיות מפורטות לשמירה על עצים :</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המיועדים לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. תנאי בהליך רישוי הכנת תכנית הכוללת :</p> <ul style="list-style-type: none"> - מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה. - מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. לפי מפתח שיקבע ע"י פקיד היערות. הנטיעה תכלול מערכת מים וטיפול מלא לארבע שנים לפחות. 	
<p>6.4</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יעד ניהול הנגר לתוכנית לפי מחשבון תמ"א 1 הינו 1,103 מ"ק.</p> <p>2. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך השטח המצרפי של תאי שטח מס' 1,2,5, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>3. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד').</p>	
<p>6.5</p> <p>הריסות ופינויים</p> <p>היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p>6.6</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, לרבות השצ"פ, הדרך המוצעת וזיקת ההנאה למעבר רגלי, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן :</p> <ul style="list-style-type: none"> - מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. - מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית. - קירות תמך, גוברים ומאפייניהם העיצוביים. - חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של 	

תנאים בהליך הרישוי

א. ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני אצירת אשפה.

- קביעת פרטים אופייניים מחייבים.

- פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.

- פירוט אזורי נטיעה ופיתוח בהתאם להוראות תכנית זו.

- מעברים ציבוריים ומפלסים רציפים בהתאם לתכנית זו.

2. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מול הגורמים הבאים :

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

א. אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה. בבקשה להיתר הכוללת שימושי מסחר/

או תעסוקה יוצגו גם פתרונות אצירה לאריזות קרטון ולפסולת גושית

ב. שרותי הכבאות לרבות מיקום רחבות הכיבוי.

ג. תאגיד המים העירוני בדבר פתרון הביוב והניקוז בהתאם לנספח הביוב והניקוז.

ד. רשויות התמרון המוסמכות בדבר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים

ה. אגף שפ"ע בין היתר לנושאי גינון כבישים מדרכות תאורה ובטיחות.

ו. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות הגשת חו"ד אקוסטית.

ז. האגף למבני ציבור לעניין השטח הציבורי המבונה בתא שטח מס' 1.

ח. אגף הספורט והמחלקה לאיכות הסביבה לעניין הבינוי המוצע בצמוד לאצטדיון, וזאת על

מנת להבטיח שלא ייפגע תפקוד האצטדיון בשגרה, באירועים ובשלב הבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

ט. תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינה מפורטת נוספת של העצים הקיימים בתחום התכנית במטרה

לשמר מספר רב ככל הניתן של

עצים בוגרים, ובפרט לאורך רחוב שדרות המוזיאונים, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה

בעיריית ירושלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

י. תנאי בהליך הרישוי יהיה נטיעת עצים בתחום התכנית בכמות ובממדים שיידרשו על ידי

פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים

הראויים לשימור שלא ניתן לשמור במסגרת תכנית הבינוי, ובתיאום עם פקיד היערות.

3. תנאי לתחילת עבודות של כל שלב יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה

למחלקה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. נספח הביצוע יציג את אתרי

ההתארגנות, מערומי עפר, יעדי סילוק עודפי עפר, טיפול בפסולת בניה, אמצעים למניעת פגיעה

באמת המים ובצעים בוגרים בשטח התכנית, אמצעים למניעת רעש ולמניעת אבק על שימושים

רגישים בסביבה וכו'.

4. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת מילוי אדמה גננית באזורי גינון וכן שתילת עצים בוגרים מעל

החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע

5. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תשריט חלקה הכולל את המגרש/

המגרשים התלת ממדי/התלת ממדיים, על ידי הוועדה המקומית.

6. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 5 יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

הבקשה בדבר השטחים המסומנים בתשריט כ-"זיקת הנאה למעבר רגלי" ומיועד למעבר הולכי

רגל לכלל הציבור ללא מגבלה כלשהיא.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח

בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח

מבונה בקומת הקרקע של בניין מס' 3 בתא שטח מס' 1 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור,

להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

8. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר

הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>הדיוור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) .</p> <p>9. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה רישום הערה תכנונית בפנקסי המקרקעין, בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר חריגה מקריטריון הרעש למגורים בחלונות פתוחים בשעות 22:00-23:00.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תוכנית בינוי ופיתוח ובו יפורטו האמצעים לניהול מי נגר בחלוקה למתחמים או מגרשים כך שיעמדו ביעד ניהול הנגר שנקבע על פי נספח ניהול מי הנגר לאישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות סביבה, עיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה הינו הצגת אופן השימוש בגג לייצור אנרגיה או שימוש כגגות ירוקים מונה הדפסה 37</p> <p>טובת ניהול הנגר ומשיכת מאביקים.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<p>1. תנאי למתן טופס אכלוס ראשון למגורים בתחום התכנית יהיה השלמת מבנה התעסוקה והשלמת פיתוח הדרך המוצעת וזיקת ההנאה למעבר רגלי בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p> <p>2. תנאי למתן טופס אכלוס למבנה המגורים האחרון יהיה מתן טופס אכלוס לשטחים המבונים למעונות יום או גני ילדים בתא שטח מס' 1, והשלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 4, בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.8
<p>1. 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.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע, הכוללת את המגרש/המגרשים התלת ממדי/התלת ממדיים, כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> <p>3. ההפקעה תתבצע לאחר אישור תשריט חלוקת הקרקע.</p> <p>4. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	

עתיקות	6.9
<p>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.</p>	

סטיה ניכרת	6.10
<p>1. מס' הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בתשריט התכנית הינם מחייבים. בניה מחוץ לקווי הבניין תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מיקום והיקף השטחים הציבוריים בתא שטח מס' 1 בבנין מס' 3, לשימוש גן ילדים או מעונות יום בקומת הכניסה הינם מחייבים, הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>4. רישום זיקת ההנאה במפלס הקרקע המסומנת בתשריט בתא שטח מס' 5 הינה מחייבת. אי רישום זיקת ההנאה ופיתוחה כשטח פתוח הנגיש לכלל הציבור יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. בניית חניון ציבורי בהיקף מזערי של 250 חניות ציבוריות הינו מחייב, סטיה מעניין זה תחשב סטיה ניכרת.</p>	

סטיה ניכרת

6.10

6. סטיה מהוראות התכנית סעיפי 4.1.2 (ב) ביחס לדירות להשכרה.
 4. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד ותיאסר המרת שטחים המרפסות בטבלה 5 לשטחים אחרים
 בבניין וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מימוש התכנית

7.2

ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון מכוח התכנית, בתוך פרק זמן של שבע שנים מיום מתן התוקף לתכנית, התכנית תבוטל והמצב התכנוני יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.

