

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0830695

תוספת קומות במתחם הדסה הקטנה, קרית היובל, 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 ממוקמת בשכונת קריית יובל, בין הרחובות הנרייטה סאלד יעקוב טהון וצ'ילה. במקום חלה תכנית מספר 101-0051771.

התכנית הזו אושרה באפריל 2016 לפני פרסום מדיניות הבינוי סביב תוואי הרכבת הקלה ושווקה כפרויקט ציבורי של דירה להשכיר.

במסגרת התכנית ניתנו 450% זכויות בנייה. תנאי המכרז לביצוע קבעו ש-4 המגדלים יהיו שווים במספר יחיד בגובה ובתכסית.

בהיתר הבניה שמספרו 361669, הובהר שבמגבלות אלו לא ניתן למצות את זכויות הבנייה המותרות במתחם בגלל גובה הבינוי המאושר.

מהחלופות שנבדקו ובתיאום עם עיריית ירושלים, הוחלט שהשלמת הזכויות תהיה על ידי תוספת קומות וביטול הסטייה הניכרת על הגובה עד ל-22 קומות + קומה טכנית במקום 18 קומות.

זאת לאור עדכון מדיניות הבינוי סביב הרכבת הקלה לעניין גובה המתחמים בקו רכס.

תכנית זו מוסיפה קומות ללא תוספת זכויות בניה, וללא תוספת יחידות דיור, מעבר ל-528 יחידות דיור שאושרו בהיתר מס' 2017/1047.00.

בנוסף, מוצע בתכנית שתתווספנה 110 מרפסות סוכה (66 מרפסות סוכה ו-44 סוכות במרפסות משותפות), לכ 20% מכלל יחידות הדיור שבתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות במתחם הדסה הקטנה, קרית היובל,
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0830695 מספר התכנית

12.361 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

62 א (א), 62 א (א4), 62 א (א) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	216327
	קואורדינאטה Y	629847

1.5.2 תיאור מקום שכונת קרית יובל, שטח הידוע כמתחם הדסה הקטנה, בין הרחובות הנרייטה סאלד, יעקב טהון ורחוב צ'ילה.

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			

שכונה קרית יובל



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30397	מוסדר	חלק	106	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
10/04/2016	5137	7246	תכנית זו משנה את תכנית מס' 101-0051771, בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0051771 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	101-0051771



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - נספח מס' 1	13: 01 07/03/2021	אדרי' יגאל לוי	04/03/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מפת עצים בוגרים - נספח מס' 2	08: 33 11/02/2021	אדיר אלוס	01/02/2021		1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים - נספח מס' 3	08: 29 11/02/2021	אדיר אלוס	01/02/2021		1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח נופי - נספח מס' 4	13: 51 11/02/2021	עומר ינוביץ	01/02/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	חוות דעת סביבתית - נספח מס' 5	15: 46 28/07/2020	אלון טופציק	07/02/2021		1: 1	מחייב חלקית	איכות הסביבה
לא	מצב מאושר	16: 29 03/08/2020	מאיר לוי	07/02/2021	1	1: 250	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
	פרטי	גיל גירון		אשטרום קריית היובל	תל אביב- יפו	(1)		03-6231400		mgt@ashtro m.co.il
	פרטי	אורן נוסבאום		אשטרום קריית היובל	תל אביב- יפו	(1)		03-6231400		mgt@ashtro m.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יונה קרמינצקי 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל גירון		אשטרום קריית היובל	תל אביב- יפו	(1)		03-6231400		mgt@ashtrom.co.il
פרטי	אורן נוסבאום		אשטרום קריית היובל	תל אביב- יפו	(1)		03-6231400		mgt@ashtrom.co.il

(1) כתובת: יונה קרמינצקי 10.

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	(1)	216	02-6208422	02-6208427	a- jerusalem@land.gov .il

(1) כתובת: רחוב יפו 216 בנין שערי העיר קומה 6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

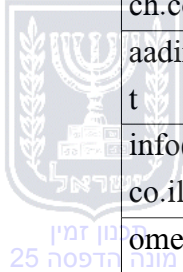
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.ne t
יועץ סביבה	יועץ	אלון טופציק		אגוטי איכות סביבה	.	(2)		02-9923659		info@agouti. co.il
יועץ נופי	יועץ נופי	עומר ינוביץ			חיפה	(3)				omer@yano. co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(4)		02-5816818	02-5816818	medmlv@gm ail.com

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: רחוב המלאכה 11, אזור התעשייה הרטוב, מ.א מטה יהודה.

(3) כתובת: אברהם סחנין 10 חיפה.

(4) כתובת: פארק סנטר, הר חוצבים, ירושלים.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

תוספת 4 קומות מגורים וקומה טכנית לארבעת הבניינים המאושרים בתכנית מס' 51771, במתחם הידוע כמתחם "הדסה הקטנה", ללא הגדלת זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור המאושרים בשטח, קרית היובל, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מגורים וקומה טכנית לכל אחד מהבניינים המאושרים בתחום תא שטח מס' 5 שבתכנית מס' 51771, במתחם הידוע כמתחם "הדסה הקטנה", בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת בינוי לתוספת 110 מרפסות סוכה לכ-20% מכלל יחידות הדיור שבתכנית, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת מס' הקומות המירבי בכל אחד מבניינים מס' 1-4, שעפ"י תכנית מס' 51771, מ-18 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת ל-23 קומות (קומה עליונה הינה קומה טכנית) מעל הכניסה הקובעת ו 5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת/תת קרקעית.
- ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ה. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
- ו. קביעה מחדש של עצים לשמור, עצים לעקירה ועצים להעתקה, בעקבות עדכון סקר עצים שבוצע בשטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים ומסחר	12,361.8	100	
סה"כ	12,361.8	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ומסחר	12,361.8	100	
סה"כ	12,361.8	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית מס' 101-051771.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר תוספת של 4 קומות מגורים וקומה טכנית, לכל אחד מבניינים מס' 1-4 שעפ"י תכנית מס' 101-051771, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בכל אחד מהבניינים כאמור יהא 23 קומות (הקומה העליונה קומה טכנית) מעל הכניסה הקובעת, ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הכל כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.</p> <p>יותר מבנה טכני לעלייה לגג עליון ויותר מעקות בנויים מעל מפלסי הגגות.</p> <p>4. בשינוי לתוכנית מס' 101-051771, תתוכננה ותיבננה מרפסות סוכה בכל הבניינים שבתוכנית, 66 מרפסות סוכה ו-44 סוכות במרפסות משותפות, לכ-20% מכלל יחידות הדיור שבתכנית, כמפורט בנספח מס' 1 בהתאם להחלטות הועדה המקומית מתאריך 20.01.2021.</p> <p>5. קווי הבניין המירביים יהיו כמאושר בתוכנית מס' 101-051771, כמסומן בתשריט וכמפורט להלן: קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בשני קווים ונקודה בצבע אדום הם קווי הבניין המירביים לבניה תחתית/תת קרקעית. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין המירביים לבניה בקומת הקרקע ובקומה 1. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו ושתי נקודות בצבע אדום הם קווי הבניין המירביים לבניה בקומות 2 ומעלה.</p> <p>6. 20% מיחידות הדיור בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר כ"א, כולל מרפסות וממ"ד, כמאושר בתכנית מס' 101-051771.</p> <p>7. השימוש בקומת המסד יהא לשימוש מסחר תעסוקה ומשרדים. לא תותר הקמת דירות בקומות אלה.</p> <p>8. תכסית הבניה המירבית תהא כמאושר בתכנית 101-051771, ללא כל שינוי.</p> <p>9. הכניסה הראשית להולכי רגל תהא מכיוון רחוב הנרייטה סולד במפלס המתאים.</p> <p>10. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מירבי, קווי בנין מרביים, ומרפסות הסוכה כאמור.</p> <p>11. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית יהא 528 יחידות דיור, כמאושר בהיתר בניה מס' 101-051771/1047. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתרי בניה בשטח.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי, ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. מס' יחידות הדיור המירבי ושטחי הבניה המירביים שבתכנית זו הינם מחייבים, וכל הגדלה</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>שלהם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>4. רצועת השטח לאורך רחוב צ'ילה מסומנת כזיקת הנאה ותיוותר פנויה מבינוי. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. תכנית המגדלים תעמוד על 700 מ"ר לכל היותר עבור כל מגדל. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מרחוב הנרייטה סולד למגרשים שלאורכו. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט בצמדי קווים אלכסוניים אדומים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, בדגש על מעבר להולכי רגל בין השימושים השונים.</p> <p>מודגש כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה / המגרש / תא השטח. בשטח זה לא תותר תנועת כלי רכב.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט במקבץ של 3 קווים אדומים אלכסוניים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בשטח זה יותר מעבר כלי רכב לטובת בניינים מס' 1-4, הכל כמאושר וכמפורט בתכנית מס' 51771.</p> <p>אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה / המגרש / תא השטח.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. למרות האמור, ניתן יהיה לספק לדירות הגדולות ששטחן מעל 95 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד), 1 עד 2 מקומות חניה לכל יחיד גדולה.</p> <p>3. תותר כניסה לחניה מרח' צ'ילה כמאושר בתכנית מס' 51771. תותר גמישות בתכנון פתרון כניסה זה לעת מתן היתר בניה, בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מרח' הנרייטה סאלד לבניינים לאורכו.</p> <p>5. תותר תוספת קומות תת קרקעיות לחניה בהתאם לתקן התקף, באישור מהנדס העיר, לעת מתן היתר בניה.</p> <p>6. ניתן להוסיף גישה לחניון התת קרקעי, המתחברת לרח' צ'ילה, באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. בחניון תהיה הפרדה פיזית בין החניה עבור המגורים לבין החניה עבור שאר השימושים.</p> <p>8. החניונים בתא שטח מס' 5 בתכנית 51771 יכללו מקומות חנייה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבנין.</p> <p>9. הכניסה לחניון תתוכנן באופן אשר יתחשב ככל הניתן בנוחות תנועת הולכי הרגל בין תא שטח 4 (בתכנית 51771) ותחום תכנית 51771 בכללו, לבין מתני"ס פיליפ לאון הסמוך, לרבות קיום רציפות ראויה. כל זאת, לעת מתן היתר בניה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון החניה ודרך/דרכי הגישה אליה עם אגף תושי"ה</p>



4.1	מגורים ומסחר
	בעיריית ירושלים.
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. 3. יותר שילוב של חומרים נוספים בקירות חיצוניים של הבנין, בתיאום עם מהנדס העיר ובתנאי שלפחות 50% משטח החזית ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 5. אין לבצע את כריתת/העתקת העצים המומלצים אלא לאחר קבלת היתר כריתה כחוק - מפקיד היערות העירוני. 6. עצים המוגדרים לשימור אין להצע עבודות נוף/ גיזום שורשים ללא תאום עם הסוקר. 7. עצים המוגדרים לשימור אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ 3 מ' מקצה גזע העץ ללא תאום עם הסוקר. 8. עצים המאושרים לכריתה, ישולם תמורתם פיצוי נופי. 9. תזמון ושיטת ההעתקה וכן הטיפול האגרונומי בעצים לפני ואחרי העתקתם יבוצעו ע"פ המפרט שיוגדר ע"י האגרונום המלווה. 10. תנאי למתן טופס 4 לבנין יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בסמוך אליו בתחום המגרש ובשטח הפונה לחזית ראשית של הבנין, בתיאום ע"י אגף שפ"ע. 11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום שימור העצים העתקתם ועקירתם, כמפורט לעיל, עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
ז	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כתוצאה מתוספת הקומות צפויה התגברות הרוחות במעבר שבין שלושת המבנים המזרחיים לבין המבנה המערבי. לפיכך תיאסר הקמת בתי קפה/ מסעדות / פינות ישיבה ושימושים דומים המאופיינים בשהיה ארוכה, באזור מעבר זה. 2. בסמכות המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל בהוראות סעיף קטן 1. לעיל, בכפוף להצגת אמצעים מתאימים למיתון רוחות במקום, ותיקופם ע"י סימולציית מחשב, או בחינה במנהרת רוח, או מדידות בשטח או כל מתודולוגיה אחרת אשר תאושר מראש, טרם הבדיקה ע"י המח' לאיכות הסביבה. קבלת אישור המח' לאיכות הסביבה יהווה תנאי לכל פתיחת תיק להיתר בניה ו/או רישוי עסקים לבתי קפה, בתי אוכל או כל שימוש אחר, העושה שימוש אינטנסיבי במעבר כאמור. 3. הוראות סעיפים 1. ו-2. לעיל לא תחולנה על בתי קפה/ בתי אוכל/ מסעדות/ אשר כלל פעילותם מבוצעת בפנים המבנה 4. בשאר בתי קפה/ מסעדות שישולבו בבנינים שבתכנית יש להטמיע, בתכנון האדריכלי, אלמנטים

4.1	מגורים ומסחר
	<p>מבניים למניעת מטרדי רוחות, שאופיינו בנספח מס' 5.</p> <p>5. שטחי הבניה לאמצעים למיתון רוחות לא יחשבו במנין השטחים המותרים לבניה בתכנית, ותתאפשר חריגה סבירה מקווי הבנין, במידת הצורך, באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או עם אדריכל העיר.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום 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 שבתחום התכנית ובסמוך למקרקעין שבתחום התכנית, 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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאיברים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע עפ"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר והפסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בנייה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצא.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתוך המגרש.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת מהנדס העיר להצעה למיקום חלופי ו/או נוסף ביחס לכניסה המוצעת מהיבטי תחבורה, תנועה ובטיחות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מסמך סביבתי מפורט לענין השפעת הרוחות וההצללה הצפויים מהבנין בתכנית, על הבנינים שבתכנית ועל הבנינים הגובלים בה, לאישור המח' לאיכות הסביבה.</p> <p>מסקנות המסמך הסביבתי יוטמעו בהיתרי הבניה שיאושרו ויבוצעו כחלק בלתי נפרד מהבניה שתוקם בשטח התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ט	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>לצה"ל אין התנגדות להקמת תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו בכפוף להתניות הבאות:</p> <p>1. גובה הבניה המירבי שבתכנית הינו 847.85 מ' + כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. גובה בניה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המירבי כמצוין לעיל, לרבות לצורך הקמת עגורן או מנוף לשם הקמת תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, יש לתאם הנושא עם צה"ל/משרד הביטחון, כתנאי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מגורים ומסחר	4.1
<p>למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>4. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח - נדרש סימון הבניינים בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5189).</p> <p>במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום תה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>5. עגורניים יסומנו בהתאם לת"י 5139.</p> <p>6. שבועיים לפני הקמת תוספות הבניה שבתוכנית תשלח הודעת הקמה לצה"ל.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש כי כל הוראות תוכנית מס' 51771, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי, לרבות שטחי הבניה המרביים, מס' יחידות הדיור המרבי, תמהיל יחידות הדיור, תנאים למתן היתרי בניה, שלבי ביצוע וכדומה.</p>	י



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	5	23 (4)	(3)	528 (2)	(1)	(1)	12361.61	1	מגורים ומסחר

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 המירביים יהיו כמפורט/כמאושר בתכנית מס' 51771 והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, כולל שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית 51771..
- (2) 20% מסך יח"ד תהיינה בגודל שלא עולה על 80 מ"ר מירבי, כמצויין בסעיף 4.1.2 א.5. 528 יחידות דיור אושרו בהיתר בניה מס' 2017/1047.00..
- (3) כמפורט בנספח מס' 1..
- (4) הקומה העליונה הינה קומה טכנית. תותר תוספת מבנה עליה לגג בנוסף למספר הקומות הנ"ל.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בתכנית 51771 וכמפורט להלן: מתן היתר בניה ראשון בתא שטח מס 1	הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה לכל הרחבות הדרכים המוצעות בתחום תכנית 51771 על ידי רשויות התמרור המוסמכות, וכן תוכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה שבתחום תכנית 51771.
2	מתן היתר בניה למגדל המערבי בתא שטח מספר 1	הסדרה של מתקנים חלופיים לאלה הקיימים בשטחו- מגרש כדורסל ומגרש חניה למתנייס אישור אגף שפייע על כל מחלקותיו
3	מתן היתר בנייה בתא שטח 1	ביצוע בפועל של כל השטחים הפתוחים, זיקות ההנאה והרחבת הדרכים בתחום תכנית 51771, לשביעות רצון מהנדס העיר, או מי מטעמו.
4	מתן טופס איכלוס בתא שטח 1	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישור התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25