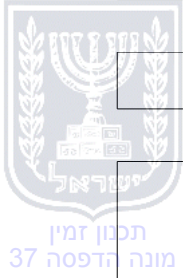


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0793612

מבנה חדש למגורים מסחר ותעסוקה, רחוב ההגנה 19 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

התוכנית ממוקמת בקצה רחוב ההגנה בגבעה הצרפתית, על קו הרכס ובסמיכות לציר הרק"ל. כיום קיים בחלקה מבנה בן 2 קומת המשמש כסופר סל. במצב המאושר ייעוד החלקה הוא מסחר שע"פ תוכנית 62 מתאפשרת בייעוד זה גם בנייה למגורים. מן החלקה המקורית הופקע בעבר כחצי דונם עבור הרחבת הכיכר על צומת הדרכים ההגנה ושלוש הגליל. החלקה יושבת על צומת רחבת ידיים, רחוב זכות הדרך מגיע עד ל 45 מ"ר, בשל כך הבינוי מוצע כנקודת ציון ורטיקלית לשכונה. התוכנית מציעה חיזוק משמעותי של המרכז האזרחי של השכונה ע"י ערוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה/מלונאות/ דיור מוגן מעונות סטודנטים ומגורים. במגורים מוצעות 130 יח"ד בתמהיל דירות מגוון. מתוך סך הדירות, 25% מוצעות כדירות קטנות עד 85 מ"ר. 20% מסך הדירות בפרויקט יהיו להשכרה התוכנית מציעה גם הפקעה לטובת שצ"פ בדופן המזרחית, על מנת לאפשר מעבר נגיש מן הרחוב לשצ"פ הקיים וכן הפרשה מבונה בגודל של 1200 מ"ר עבור שני גני ילדים, בית כנסת ושימושי קהילה או משרדי עירייה.



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

מבנה חדש למגורים מסחר ותעסוקה , רחוב ההגנה 19 ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0793612

2.648 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222671 קואורדינאטה X

634474 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום על צומת הרחובות ההגנה ושלוש הגליל

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	ההגנה	19	

שכונה הגבעה הצרפתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30655	לא מוסדר	חלק	18	53

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/2013	5167	6605	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0092098. הוראות תכנית 101-0092098 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0092098
07/08/1983	2862	2958	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 1541/א בתחומה	החלפה	1541 / א
20/12/1973	467	1970	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 1775/א בתחומה	החלפה	1775 / א
07/09/1978		2465	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 1775/ב בתחומה	החלפה	1775 / ב
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	שינוי	5166 / ב
16/07/1959	1586	687		החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת סקר עצים	10: 14 22/06/2020	אדיר אלוויס	17/06/2020	12		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין, תחום הבניה של קומות המגדל, מספר הקומות, וגובה הבניין, למעט גובה מפלס ה-0.00, וזאת על מנת לאפשר גמישות מזערית למקרה בו ישתנו מפלסי הפיתוח ולצורך הבטחת נגישות מיטבית	10: 54 13/01/2022	מיכל דלה פרגולה	29/08/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חוות דעת סביבתית	20: 14 30/08/2021	רון לשם	30/08/2021	51	1: 1250	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח חנייה מנחה	13: 38 06/12/2021	אלעד אילון	30/08/2021	1	1: 250	מנחה	חנייה
לא	מפת סקר עצים	10: 15 22/06/2020	אדיר אלוויס	18/12/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	10: 17 22/06/2020	יורם אלישיב	21/06/2020		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777		aramnon@jerusalem.muni.il
	פרטי			נוף חלום	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6280605		mimushim.re@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: בית ענבר, אצל חברת מימושים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777		aramnon@jerusalem.muni.il
אחר				נוף חלום	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6280605		mimushim.re@gmail.com

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: בית ענבר אצל חברת מימושים.

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		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp-arch.com
	יועץ תחבורה	אלעד אילון	24638545	ינון הנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4			elad@yenon.co.il
	אגרונים	אדיר אלוויס		חגור	ירושלים	הנורית		03-9032190		
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezqinet.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427729		shl@shl.co.il



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 37



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

2.2 הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למסחר תעסוקה מלונאות/ דיור מוגן/ מעונות סטודנטים ומגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד ממסחר למסחר תעסוקה/ מלונאות/ דיור מוגן / מעונות סטודנטים ומגורים.

2.2.2 קביעת בינוי עבור מבנה חדש בן 24 קומות ממפלס הכניסה הקובעת מעל קומת מסד חנייה ומחסנים .

2.2.3 הגדלת שטחי הבנייה

2.2.4 קביעת מספר יחידות הדיור ל 130

2.2.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים

2.2.6 קביעת הוראות לחזית מסחרית ולשטח ציבורי מבונה.

2.2.7 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

2.2.9 קביעת תנאים למתן היתר בנייה

2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור עקירה והעתקה

2.2.11 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית

2.2.12 קביעת הוראות בגין החדרת עוגני קרקע זמניים בהתאם לסעיף 63(8) לחוק.

2.2.13 קביעת הוראת הפקעה

2.2.14 קביעת הוראות לענין זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	4
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	409.37	15.46
מסחרי	2,239.1	84.54
סה"כ	2,648.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	408.94	15.44
דרך מוצעת	261.8	9.89

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
66.38	1,757.84	מגורים מסחר ותעסוקה
8.29	219.46	שטח ציבורי פתוח
100	2,648.03	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	מעבר רגלי, פינות ישיבה, צמחיה מעל הקרקע, רמפות מעבר לחניון המגורים בתת הקרקע כמופיע בנספח התנועה ובנספח הבינוי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. השטח המסומן בתשריט כשצ"פ ישמש כמעבר להולכי רגל, לא תותר בשטח זה בנייה. שטחים אלה ישמשו את הציבור כולו.</p> <p>2. שטחים אלה יתוכננו כמקשה אחת וברצף עם השצ"פ הקיים. מפלס השצ"פ הסופי יתואם עם מפלס רחוב שלום הגליל.</p> <p>3. שטח השצ"פ המסומן בתשריט עם זיקת הנאה לציבור, יהיה זכות מעבר לרכב חירום ולתשתיות מעל הקרקע.</p> <p>מתחת לפני הקרקע, יהיה שטח זה זיקת הנאה לטובת חניון המגורים התת קרקעי בתא שטח 1, זכות מעבר לכלי רכב.</p> <p>4. תותר גישה לחנייה הקיימת מדרום לתוכנית דרך תא השטח המיועד לשצ"פ עד לביטול החנייה ופיתוחה כשצ"פ בלבד.</p> <p>5. תותר הקמת מסעות בתת הקרקע עבור חניון המגורים. המסעות תרשמנה כזיקת הנאה לטובת חניון המגורים התת קרקעי בתא שטח 1, זכות מעבר לכלי רכב פרטיים.</p> <p>6. שטח השצ"פ יועבר לבעלות עיריית ירושלים וירשם על שמה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. מתחת לתחום הדרך המאושרת בתת הקרקע תבנה מסעה המשרתת את החניון התת קרקעי כמופיע בנספח התנועה. המסעות תרשמנה כזיקת הנאה לטובת חניון המגורים התת קרקעי בתא שטח 1, זכות מעבר לכלי רכב פרטיים. סימון זיקת הנאה כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי לא יהיה מחייב בצורתו זו, הצורה הסופית תקבע לעת מתן היתר בנייה.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הדרך המוצעת המסומנת באדום בתשריט, תא שטח 2 תצטרף אל חלקת הדרך המאושרת הצמודה לה- תא שטח 3 ותפותח ביחד איתה ככיכר עירונית לרווחת הציבור.</p>

4.3	דרך מוצעת
	<p>2. מתחת לתחום הדרך המוצעת בתת הקרקע תבנה מסעה המשרתת את החניון התת קרקעי כמופיע בנספח התנועה. המסעות תרשמנה כזיקת הנאה לטובת חניון המגורים התת קרקעי בתא שטח 1, זכות מעבר לכלי רכב פרטיים. סימון זיקת הנאה כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי לא יהיה מחייב בצורתו זו, הצורה הסופית תקבע לעת מתן היתר בנייה.</p>
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>1. מגורים 2. מגורים להשכרה 3. מסחר. 4. תעסוקה. 5. מעונות סטודנטים 6. שטחים ציבוריים: בית כנסת, שני גני ילדים, מועדונים, משחקיות, ספרייה ושימושי קהילה כמסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין זה, בצבע כתום במפלס השצ"פ ובמפלס הקומה השלישית. ובשטחים המצויינים בטבלה 5. שימוש לסופר מרקט בקומת המסד שבמפלס הכניסה הינו שימוש מחייב. השטחים הציבוריים המסומנים בנספח יבנו על ידי מגיש התוכנית ועל חשבוננו והם מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום המצוי בקומת המסד במפלס -6.50 בהיקף של 150 מ"ר ישמש עבור בית כנסת. בשטח המסומן באות B במפלס זה ובהיקף של 105 מ"ר יהיו שימושי קהילה או משרדי עירייה.</p> <p>בשטח המסומן באות C בצבע חום בנספח הבינוי במפלס +14.00 יהיו שתי כיתות גן בהיקף של 260 מ"ר עם חצר גג צמודה בשטח של 340 מ"ר. בשטח המסומן באות B במפלס זה ובהיקף של 685 מ"ר יהיו משרדי עירייה או שימושי קהילה השימושים המצויינים והיקפם מחייב, צורתם המדויקת הסופית תקבע לעת מתן היתר הבנייה. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>2. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי הבניין, תחום הבניה של קומות המגדל, מספר הקומות, וגובה המבנים המירבי למעט הגמישות המותרת בסעיף 3 ו 5 להלן. למרות האמור בכל מקום אחר בתכנית זו ובכל דין, שינוי בפרמטרים המנחים שיעלה בקנה אחד עם התשריט והוראות התקנון המחייבות, ייחשב כתואם תב"ע ולמען הסר ספק לא יצריך כל פרסום מכל סוג שהוא.</p> <p>3. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומות תת קרקעית לצרכי חנייה בהתאם לתקן התקף, מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה או פרסום. שטחי הבנייה של קומות אלה 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. 5. מפלסי הכניסות למגורים ולמסחר מכיוון הרחוב והשצ"פ, יהיו עם גמישות של עד 50 ס"מ כל עוד הם ממפלס הרחוב ו/או השצ"פ.</p> <p>6. כל שטח שיפגע כתוצאה מהעבודות ובכלל זאת, צידי הכביש ישוקם בתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>7. אלמנטים למיתון רוחות לא יחושו במנין השטחים המותרים ותותר חריגה סבירה מקווי בנין עבורם באישור מהנדס העיר.</p> <p>8. היקף תוספת השטחים בתת הקרקע בשלב ההיתר מוגבל לשטח של עד 500 מ"ר בלבד.</p> <p>9. חדר השנאים יהיה תת קרקעי במלואו ולא תותר הצבתו בשטח השצ"פ.</p> <p>10. הבנייה תיעשה בהתאם לתקן 5281 בנייה ירוקה.</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.4
<p>11. תותר התקנת עוגני דריכה זמניים בחלקות המצרניות, התקנת העוגנים תלווה בחוות דעת הנדסית המאשרת כי אין בביצוע העיגון פגיעה בבינוי הקיים (אם קיים) בחלקות המצרניות וכי העוגנים נתנים להסרה בתום עבודות הדיפון.</p> <p>12. הוראות ביחס למרפסות :</p> <p>א. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות מקורות בתכנית זו בכל צורה שהיא.</p> <p>ב. יותרו מרפסות מקורות אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</p> <p>ג. לא תותר תוספת שטח עבור מרפסות מקורות מעבר למצוין בטבלה 5.</p> <p>ד. שטח המרפסות בממוצע יהיה 12 מ"ר ליחידת דיור ללא הגבלת מינימום או מקסימום ליחידת דיור אחת.</p> <p>13. מסחר :</p> <p>א. ניתן יהיה ללות את החזית המסחרית מצללה גם בתוך תחום הדרך. בניית המצללה תוך חריגה לתחום הדרך תהיה כפופה לאישור מהנדס העיר, תוך הבטחה כי לא תהיה כל פגיעה בשטח הציבורי</p> <p>ב. שטחי המסחר העוטפים את חנות הסופר מרקט לא יפחתו מ 200 מ"ר. תתאפשר הגדלתם, שינוי בצורתם או הזחתם ביחס ללובי הכניסה ובלבד ששטחים אלי ישארו בחזית.</p> <p>14. אדמת הגינון מעל החניון תהיה בעומק שלא יפחת מ 60- ס"מ. בנוסף יחויב עומק מילוי נקודתי של 150 ס"מ לצורך שתילת עצים בתיאום עם אגף שפ"ע לעת היתר הבניה, ולצרכים אלו יותר שימוש באדניות בנויות עד גובה 40 ס"מ מפני הפיתוח.</p> <p>15. גובה מעקה הגג יוגבל לגובה הנדרש לשם יצירת מעקה תקני, בהתאם לתקנות, ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תכנון המתקנים הטכניים על הגג יעשה בתיאום עם אדריכל העיר.</p>	
<p>גגות</p> <p>1. גג המבנה יהיה שטוח .</p> <p>2. לא תותר בנייה על הגג .</p> <p>3. הצבת מתקנים טכניים לרבות מיזוג אוויר וכדו' תעשה בצורה מסודרת .</p> <p>4. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש הדירה שמתחתיו.</p> <p>5. הבניינים לא יחויבו בקולטי שמש כפתרון לאספקת מים חמים.</p> <p>6. יותר להגביה את מעקה הגג על מנת להסתיר מתקנים טכניים.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>1. מקומות החנייה יהיו ע"פ תקן מיוחד המוצע בתוכנית זו והמופיע בטבלת מאזן החנייה בנספח התנועה ולפי מספר יחידות הדיור שייבנו בפועל . מס' מקומות החנייה יהיה כ-220 לכלל השימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>2. ניתן יהיה להוסיף שטח וקומה עבור בניית החניונים לפי התקן המיוחד מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת וללא צורך בפרסום נוסף.</p>	ג



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>3. תקן החניה למסחר לא יפחת מ- 30: 1.</p> <p>4. לא תותר הצמדת חניות המיועדות לתת מענה למסחר ולשימושים הציבוריים המוצעים בתכנית, וזאת על מנת להבטיח כי מקומות חניה אלו ישמשו את הציבור בכל עת. תקן החניה לשטחים של תעסוקה מסחר ומעונות יחושב בהתאם לתקן הגבוה מבין השימושים המוצעים, וידויק בשלב ההיתר בהתאם לתמהיל המדויק של השימושים.</p>
ד	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. זיקת ההנאה למעבר ברכב המסומנת בתשריט, הינה זיקת הנאה לציבור, זכות מעבר לכלי רכב פרטיים, לטובת חניון מגורים עתידי בחלקה 19.</p> <p>2. סימון זיקת ההנאה כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי לא יהיה מחייב בצורתו זו, הצורה הסופית תקבע לעת מתן היתר בנייה ובלבד שישמר המעבר כאמור.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע ייאסר וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי המופיע בנספח מס. 1 הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין והמרחקים המינימליים בין המבנים הנם כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי וכל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>4. גובה הבניין כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי וכל חריגה ממנו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>5. שלביות הביצוע בתכנית זו הנה מחייבת, כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>6. הנחיות באשר למסחר מסביב לסופר מרקט המופיעות בסעיף 2. 4.4. 12 א' ב' הנן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>7. השימושים הציבורים שנקבעו בסעיף 4.4.1 מחייבים כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002. נושא הדיור להשכרה כמפורט בהערות ברמת הטבלה 5 ב' ג' מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p>
ו	<p>פסולת בניין</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. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים. 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>
ז	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>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. 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. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו'). נקודת פליטת האווריר 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 פינוי 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 שלב 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 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.</p> <p>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 להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>7. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או באזור טכני בקומת הגג. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>8. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>9. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
ח	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. מיקום המוסד הציבורי כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבנין, יותר שינוי בצורתם של שטחים אלה. בבנין יבנו 250 מ"ר עבור בית כנסת 260 מ"ר עבור שתי כיתות גן עם חצרות בשטח של 170 מ"ר כל אחת וכן 700 מ"ר נוספים לשימושי קהילה או משרדי עירייה. השימושים הציבוריים הקהילתיים יקבעו בתיאום עם נציגי המנהל הקהילתי, לטובת כלל תושבי האזור.</p>

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>2. בעלות העירייה בשטחים הציבוריים תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</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 המוצע עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עדכון הבדיקות הסביבתיות ועריכת בדיקה מפורטת של השפעת הבינוי הגבוה המוצע על הגברת הרוחות, לרבות בהתייחס למגדלים מאושרים, ככל שאושרו עד למועד מימוש התכנית. כן יבדקו מתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון רוחות ככל שידרש. הבדיקה המפורטת תתבסס על הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית י-ם, לרבות בעניין התחנה המטרולוגית שעל נתוניה יש להסתמך. המלצות המחלקה כאמור תוטמענה כתנאים בהיתר הבניה.</p> <p>4. אישור מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים</p> <p>5. הגשת תכניות חניה מפורטות, הכוללת בחינת משולשי הראות, לאגף תושי"ה בעיריית י-ם, ועדכון התכנית לפי מסקנות הבדיקה. בשטח משולשי ראות לא יתוכננו פיתוח וגינון העלולים לפגוע במשולשי הראות.</p> <p>6. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים</p> <p>7. אישור חברת החשמל.</p> <p>8 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>8 ב. התכנון המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת מתן היתר בנייה עם מחלקת מבני ציבור.</p> <p>9. רישום הערות אזהרה לזיקת הנאה לציבור זכות מעבר להולכי רגל, ולזיקת הנאה לציבור זכות מעבר לכלי רכב, בשטח התכנית, כמסומן בתשריט.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר ו/או החדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>11. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 6.50- ו+14.00 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום התכנון האדריכלי המפורט עם אדריכל העיר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה לזמן עבודות הבנייה לאישור אגף תושי"ה בעיריית י-ם.</p>



4.4

מגורים מסחר ותעסוקה

15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית, המתייחסת להבטחת יציבות הבניינים הסמוכים בעת מימוש התכנית, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בסעיף 4.4.2. הנחיות מיוחדות לעיל, מיום מתן טופס אכלוס.
17. תנאי למתן היתר בנייה 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) לתקופה המנויה בסעיף 4.4.2 יז' 1 מונה הדפסה 37 לעיל.
18. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינה מפורטת של משולשי הראות ביציאה מהחניון וסימון השטח הצריך להיות פנוי מפיתוח וגינון העלולים לפגוע במשלוש הראות, באישור אגף תושבי"ה. בשטח זה לא יתוכננו פיתוח וגינון העלולים לפגוע במשולשי הראות.
19. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור אגף הנכסים.
20. תנאי למתן היתר בניה לשימוש בתת הקרקע של השטח הציבורי (תאי שטח 2, 3 ו 4) לצורך בניית הרמפה יהא אישור אגף הנכסים בכפוף להסדרה קניינית של שימוש זה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.
21. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור אגף הנכסים בדבר העברת שטח השצ"פ בתא שטח 1 לבעלות העיריה, ללא תמורה.

בטחון ובטיחות

- י
1. דרכי גישה ורחבות כיבוי :
- 1.1 תתאפשר גישה לרכב כבאות אל חזית המבנה בו חלונות חילוץ וזאת למרחק שלא יעלה על 6 מטר מחזית זו.
- 1.2 דרך הגישה תהייה ישרה ובכל מקום בו קיים סיבוב רדיוס לא יפחת מ 12 מטר .
- 1.3 רחבת הכבאות תהייה במידות 6*10 מטר לפחות .
- 1.4 תתאפשר יציאה של הכבאית מהרחבה ללא נסיעה לאחור למעט שימוש ב"פטיש" לתמרון .
- 1.5 מעמס נדרש לרחבה ולדרך לא יפחת מ 32 טון .
- 1.6 דרך הגישה תהייה ברוחב נקי של 4.5 מטר ווללא כל מכשול עילי בגובה הנמוך מ 5 מטר .
- 1.7 בין הרחבה למבנה ומעל הרחבה לא ימוקם שום מכשול לרבות עצים עמודים וכדומה .
2. בקרבת הרחבה יותקנו ברזי כיבוי בעלי ראש כפול והסנקות הכל בהתאם לדרישות הוראת מכ"ר 529.
3. אספקת מים לכיבוי אש בהתאם להוראת מכ"ר 529 לרבות מאגר עילי על גג הבניין בנפח של 15 מ"ק לפחות .
4. במבנה מגורים רב קומות יהיו לפחות 2 חדרי מדרגות מוגנים אשר יגיעו לגג הבניין .
5. תתאפשר גישה על הגג ללא כל הפרעה בן 2 חדרי המדרגות .
6. במבנה תותקן מעלית אלונקה ומעלית לשימוש כבאים.

זיקת הנאה

יא

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה יהיה זיקת הנאה, זכות מעבר להולכי רגל.

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>המעבר יהיה ללא מגבלה כלשהי. 2. זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל הינה מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד.</p>
יב	<p>עתיקות</p> <p>1. 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>2. 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>3. 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>4. 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>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יד	<p>מסחר</p> <p>1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע ובקומת המרתף הראשונה בלבד.</p> <p>2. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט וההצללה יהיו בעלי עיצוב חומרים וגוונים אחידים.</p> <p>3. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכתלי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>4. האיזוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או באזור טכני מיועד בקומת הגג. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכד' בחזיתות.</p> <p>5. על מנת ליצור חזית פעילה, נדרש מינימום של 5 חנויות לאורך החזית.</p>
טו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות לדירור להשכרה:</p> <p>1. תקופת ההשכרה: של 20% מיחידות היקף החפיפה בין יחידות הדירור הקטנות ששטחן עד 80 מ"ר ובין יחידות הדירור שייועדו להשכרה לא יעלה על 50% דירות אלו תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרן ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. בכל תקופת ההשכרה (15 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה,</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.4
<p>לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים. 4. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>ניהול מי נגר ככל שלא ניתן יהיה להשאיר קרקע לא מבונה בהתאם לתמ"א 4/ב/34 לחלחול מי נגר ינתן פתרון חלחול בעזרת נקזים ומאגרי השהייה.</p>	טז



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 יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
										255 (2)	945 (1)		1	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
1560	(3)	(3)	(3)	(3)	20	89.4	130	17650		3305	10940	1757.84	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
400	(3)	(3)	(3)	(3)	4					317	3757	1757.84	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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. מספר יחידות הדיור יהיה עד 130 יח"ד.

ב. 25% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר על מנת לאפשר תמהיל מגוון של יחידות דיור.

ג. 20% מיחידות הדיור ייועדו להשכרה, וזאת לפרק זמן של לפחות 15 שנים. היקף החפיפה בין יחידות הדיור הקטנות לפי סעיף ב' ובין יחידות הדיור שיועדו להשכרה בהתאם לסעיף זה, לא יעלה על 50%.

ד. שטחי השרות העל קרקעיים כוללים שטחי ממ"דים עבור 130 יח"ד כלומר 1560 מ"ר. ככל שיפחתו מספר יחידות הדיור או שיינתן פתרון למיגון קומתי, אזי הפרש השטחים המיועדים לממ"דים, שלא תכנון זמין מוצלו, יתווספו למנין השטחים העיקריים העל קרקעיים.

ה. תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבנין.

ו. במידה ובשלב היתר הבנייה ידרש פיר אשפה נוסף תותר תוספת של 10 מ"ר שטח שרות לכל קומה בכל בנין.

ז. הגובה המצוין לא כולל חדר יציאה לגג וגובה מעקה בגובה מינימלי של 1.1 מ'.

ח. חצר הגן המקורה לא תחשב במנין השטחים העיקריים.

ט. שימושי מסחר ותעסוקה כוללים גם שימוש למעונות סטודנטים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 260 מ"ר לגני ילדים ו 685 מ"ר עבור משרדי עיריה או שימושי קהילה.

(2) מתוכם 150 מ"ר עבור בית כנסת ו 105 מ"ר עבור משרדי עיריה או שימושי קהילה.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

הפקעות ו/או רישום

הפקעה

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.

חלוקה ו/ או רישום

1..מיד עם אישורה של תכנית זו , תוכן התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית .

2.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' ; לעיל , רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר , כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח .

3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה חדשה , לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.4.2 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו , ללא תמורה , כשהם פנויים מכל מבנה , גדר חפץ .

5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי במפלס +14.00 של הבניין והיקפו לא יפחת מ 260 מ"ר לשימוש גני ילדים בלבד, ו 685 מ"ר לשימושים קהילתיים בלבד. וכן שטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי במפלס -5.50 של הבניין והיקפו לא יפחת מ 150 מ"ר לשימוש ביכניס בלבד, ו 105 מ"ר לשימושים קהילתיים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.4.2.



6.2

תשתיות

1.תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית יהיה תיאום התשתיות הנדרשות עם מהנדס העיר או מי מטעמו, לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע התשתיות המצויות בתחום התכנית ובסמוך לה.

2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, לרבות חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים, תהיינה תת קרקעיות.

3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

6.3

בטחון ובטיחות

בטיחות טיסה-

1. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הנו תאום רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה , הנו אישור רשות תעופה אזרחית

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הריסה, היתר חפירה, היתר ביסוס ודיפון	
2	תנאי להיתר בנייה	<p>הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 אשר יציג את כל פרטי הפיתוח בהתאם להנחיות מהנדס העיר, ולרבות היבטים של ריצוף, נטיעות, ספסלים ואמצעים תומכי התקהלות. כן תכלול התכנית התייחסות לעצים הקיימים ולנטיעת עצים חדשים חלף העצים שיכרתו. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 אשר יציג את כל פרטי הפיתוח בהתאם להנחיות מהנדס העיר, ולרבות היבטים של ריצוף, נטיעות, ספסלים ואמצעים תומכי התקהלות. כן תכלול התכנית התייחסות לעצים הקיימים ולנטיעת עצים חדשים חלף העצים שיכרתו. אדמת הגינון מעל החניון תהיה בעומק שלא יפחת מ-60 ס"מ בנוסף יחויב עומק מילוי נקודתי של 150 ס"מ לצורך שתילת עצים בתיאום עם אגף שפ"ע לעת היתר הבנייה, ולצרכים אלו יותר שימוש באדניות בנויות עד גובה 40 ס"מ מפני הפיתוח. התכנית תאושר ע"י תנאי מונה הדפסה 37</p>
3	הקמת החניון וארבע קומות המסד, לרבות השימושים הציבוריים בקומות אלו	
4	הקמת מגדל המגורים	
5	תנאי לאכלוס	השלמת פיתוח השטח בהתאם לנספח הפיתוח שאושר.

7.2 מימוש התכנית

פרק זמן להוצאת היתרי בנייה למימוש כלל הבינוי בתכנית זו יוצאו בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית. היתר הריסה, היתר ביסוס ודיפון לבדו לא ייחשב כהיתר לענין זה. ככל שלא תתחיל בניית מגדל המגורים מכוח התוכנית זו בתוך פרק זמן של חמש שנים מיום מתן התוקף לתוכנית, ייעודי הקרקע המוצעים יוותרו בעינם אך הזכויות למגורים מכח התכנית יבוטלו.