

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2022

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

11/07/2022

תכנית מס' 101-0561167

תאר"ך

יו"ר הוועדה המחוזית

פינוי-בינוי רח' קוסטה ריקה 25-37

תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

מחוז

ירושלים

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית "פינוי בינוי רח' קוסטה ריקה 25-37" מוגשת כחלק ממגמת הציפוף בעיר והינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברח' קוסטה ריקה, בשכונת קרית מנחם. התכנית מתבססת על תכנית האב יובלים גנים המייעדת את מתחם הפרויקט ל"בינוי אינטנסיבי" במתווה של פינוי בינוי ובכפוף לאיכות תכנון.

התכנית מציעה את פינויים של 7 מבני מגורים קיימים ברח' קוסטה ריקה 25-31 ובהם סה"כ 175 יח"ד קיימות. התכנית מציעה בינוי של 5 מגדלי מגורים עבור סה"כ 692 יח"ד מוצעות כולל שטחי מסחר וכן שטחים מבונים עבור גני ילדים ובית כנסת.

תאי שטח 1-2: בייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור  
תאי שטח 3-5: בייעוד שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור  
תאי שטח 6-7: בייעוד שצ"פ

תאי שטח 10-15: בייעוד דרך מוצעת ודרך מאושרת, שטחים אלה קובעים את תוואי כביש המחבר את רח' קוסטה ריקה לרח' קוליץ

התכנית ממשיכה את המרקם העירוני המתוכנן ברח' קוסטה ריקה ומציעה לאורך הפרויקט שטחי מסחר במפלס רחוב קוסטה ריקה לצד קביעת שטחים נרחבים בזיקת הנאה לציבור, לצורך הרחבת המדרכות הקיימות ויצירת פיתוח נופי לטובת הציבור.

בין שני אגפי המגורים התכנית מציעה "חלון לנוף" באורך של כ 60 מ' לטובת חיבור פיזי וויזואלי של השכונה עם פארק ואדי האסבסטונים. בחלון זה מתוכננים מבנה ציבור ושצ"פ.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פינני-בינוי רח' קוסטה ריקה 25-37

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0561167

שטח התכנית 22.823 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 216516  
 קואורדינאטה Y 628930

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב קוסטה ריקה 25-37 פארק ואדי האסבסטוניים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה קריית יובל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30428	מוסדר	חלק	6-12	1, 31, 37, 41

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 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**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
02/12/1993		1067	4172		החלפה	4291
11/11/1971		277	1775	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1630 ממשיכות לחול.	שינוי	1630
28/04/1989		2775	3653	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3940 ממשיכות לחול.	שינוי	3940
31/07/2008		4177	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5350 ממשיכות לחול.	שינוי	5350
15/01/2004		1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנדי רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		מנדי רוזנפלד			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 46 02/06/2021	מיכאל שורץ	01/06/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לענין מסי קומות ומרחק בין מגדלים	10: 14 22/03/2022	מנדי רוזנפלד	06/03/2022		1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11: 08 22/03/2022	ישי חנון	22/03/2022	3	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		14: 57 23/03/2022	אלדד לבל	22/03/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא		13: 18 09/12/2020	רם מתן	01/12/2020			רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא		13: 01 09/12/2020	מנדי רוזנפלד	06/12/2020		1: 1	רקע	כתב שיפוי
לא		09: 14 18/05/2022	יוני צ'רניאבסקי	10/05/2022	38		רקע	טבלאות איזון והקצאה

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 46

**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 (1)		עיריית ירושלים	ירושלים		1	02-6297860	02-6296714	
	פרטי	(2)		קשת הצלחה נדל"ן בע"מ	ירושלים		33 א			

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: דוד מרץ 33 א ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קשת הצלחה נדל"ן בע"מ	ירושלים	(1)	33 א			

(1) כתובת: דוד מרץ 33 א ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות פיתוח			רשות פיתוח	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318878	
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(2)	1	02-6297860	02-6296714	
בעלים	מיופה כח תכנוני של הרב הדרוש להגשת תכנית			קשת הצלחה נדל"ן בע"מ	ירושלים	(3)	33 א	050-6936203		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: שערי העיר רח' יפו 216.

(2) כתובת: כיכר ספרא.

(3) כתובת: דוד מרץ.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנדי רוזנפלד		רוזנפלד אדריכלים	ירושלים	יפו	34	02-5666649		Office@Rose nfeldArens.c om
אדריכל נוף	יועץ	ישי חנון	25942		ירושלים	(1)		02-5639076		hn1ishai@gm ail.com
	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	(2)		02-6726992		office@amav .net
	יועץ סביבתי	רם מתן		לשם שפר - איכות סביבה	ירושלים	(3)		02-6427684		ram@shl.co.i l
	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	יוני צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב-יפו	(4)	19	052-8685447		yonicher@g mail.com
	מודד	מיכאל שוורץ	1048	בוטי מודדים	ראשון לציון	(5)		02-6413002		office@botti. co.il

(1) כתובת: רחוב שמשון 22 ירושלים.

(2) כתובת: יד חרוצים 4.

(3) כתובת: הנטקה 36.

(4) כתובת: רחוב סוטיין 19.

(5) כתובת: הפלמ"ח 12.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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 לפינוי מבנים קיימים והקמת בנייני מגורים ושטח מסחרי וציבורי בהיקף של כ- 692 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

01. קביעת ייעודי הקרקע ל: מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך
02. קביעת הוראות להקמת 5 בנייני מגורים שני תאי שטח בגובה של 31 ו 33 קומות מגורים מעל קומת כניסה ומסחר ועד 4 קומות למגורים ולשימוש ציבורי מתחת לקומת הכניסה והמסחר
03. קביעת הוראות לבינוי קומות תת קרקעיות לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים
04. קביעת שטחי בינוי לייעודי הקרקע הרלוונטיים בהתאם לטבלה 5
05. קביעת תואי לדרך חדשה מוצעת
06. קביעת מערך קוי בנין
07. קביעת שטחים והוראות לזיקות הנאה לציבור
08. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/קירות
09. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה
12. קביעת הוראות בדבר הפקעה לצרכי ציבור
13. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 46תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	7, 6
דרך מוצעת	12 - 10
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15 - 13
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15, 14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4, 3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	3,722.11	16.31
מבנים ומוסדות ציבור	365.51	1.60

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
49.92	11,393.52	מגורים מיוחד
32.17	7,341.49	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>22,822.63</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.21	732.04	דרך מוצעת
0.79	180.83	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
42.24	9,640.62	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
30.01	6,848.37	שטח ציבורי פתוח
23.75	5,420.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>22,822.66</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, ח. כושר וכדומה                  2. מסחר, משרדים, מרפאות, בתי קפה, בתי אוכל, אולמות, גלריות וכיוצא"ב ושימושים נלווים להם                  3. גני ילדים                  4. בית כנסת                  5. דיור מוגן                  6. מחסנים, חללים טכניים וכדומה                  7. חניה</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>התכנית מגדירה שני מתחמי בינוי: מתחם בתא שטח 1 ומתחם בתא שטח 2 בהם יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>1. קומת הקרקע והמרחב הציבורי:</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מבנייני המגורים תהיה ברח' קוסטה ריקה וקומת הכניסה תכלול מבואת כניסה, שטחי מסחר וכן שטחים משותפים לדיירי הבניין.                  ב. תותר הקמת קומת גלריה בקומת הכניסה הקובעת והיא לא תיכלל במניין הקומות.                  ג. מפלסי הכניסה הקובעת הנם מחייבים לפי נספח הבינוי, תותר גמישות של עד 0.5 מטר ממפלס הכניסה הקובעת בכל המבנים.                  ד. לכל מבנה מגורים יהיו שתי כניסות ויציאות: כניסה ראשית ממפלס רח' קוסטה ריקה וכניסה משנית הפונה לשצ"פ.                  ה. לכל בניין מגורים יוקצה שטח למועדון דיירים ו/או לחדר כושר עם חזית אחת לכל הפחות לכיוון הפארק                  ו. השטחים המשותפים עבור דיירי הבנין כגון מועדון דיירים וכדומה יהיו לשימוש הדיירים בלבד וירשמו כשטח משותף.                  ז. בקומות הכניסה בכל בנייני המגורים יוקצו שטחים לחדרי עגלות ולאופניים.                  ח. מפלסי הכניסה למבואות כל אחד מהבניינים ומפלסי החנויות בחזית המסחרית ומפלסי הכניסות לשטחים הציבוריים הבנויים יהיו קרובים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה.                  ט. השימושים המסחריים יהיו שימושים שאין בהם כדי להוות מטרד למגורים המתוכננים, ככל ותהיה העברת מזון והוצאת פסולת למרחב המשותף וכיוצ"ב יחויב הדבר באישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים                  י. לאורך רחוב קוסטה ריקה תישמר רצועת זיקת הנאה ברוחב 5 מ', אשר תצטרף למדרכה ברוחב 2 מ' בזכות הדרך. בתחום זה ישולבו אלמנטים של פיתוח רחוב, ריהוט, תאורה, נטיעת עצים, יותר שילוב של אלמנטים מבניים של בנייני המגורים כגון עמודים.                  2. קומות תחתונות - מתחת למפלס הכניסה הקובעת                  א. תותר בניית 4 קומות מתחת לקומת הכניסה הקובעת, למגורים, לשטחי ציבורי מבונים,</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>למחסנים ולחניון                      ב. תותר בניה למגורים ברווח בין המגדלים                      ג. בתא שטח 1 ימוקמו שטחים ציבוריים מבונים ברמת מעטפת בלבד לצורך 3 גני ילדים, ובתא שטח 2 עבור 2 גני ילדים. 130 מ"ר עבור כל גן ילדים.                      ד. הכניסה לגני הילדים תהיה כניסה נפרדת, ללא מעבר בשטחים המיועדים לבנין המגורים.                      ה. שטחים אלו הם הפרשה לצרכי ציבור ותחול עליהם הוראה 6.13 להלן                      ו. לכל גן ילדים, ובצמוד לו, תהיה חצר בשטח של 170 מ"ר. ניתן יהיה להקצות שטח עבור חצר גן ילדים בשצ"פ הצמוד למגרשי המגורים ממזרח. וזאת בשטח שבין גבול החלקות לקו עזר 4, מונה הדפסה 46 תכנון זמין</p> <p>כמסומן בתשריט                      ז. בקומה התחתונה 4- של אחד מתאי השטח 1 או 2 יותר תכנון בית כנסת בשטח של 600 מ"ר אשר ייבנה כהפרשה מבונה ויירשם על שם הרשות המקומית.                      ח. השטחים הציבוריים המבונים בתא שטח 1 ובתא שטח 2 יהיו במפלס התחתון בסמוך לשצ"פ, מיקומם הסופי ייקבע לעת מתן היתר בניה.                      ט. תותר בניית קומות לחניון ככל שנדרש ע"פ תקן החניה.</p> <p>2. קומות עליונות                      א. בתא שטח 1 תותר בניית 3 מגדלים בגובה של 31 קומות מגורים מעל קומת הכניסה והמסחר בתא שטח 2 תותר בניית 2 מגדלים בגובה של 33 קומות מגורים מעל קומת הכניסה והמסחר                      ב. המרחק בין בנייני המגורים לא יפחת מ 18 מטר                      ג. תותר הקמת קומת גלריה ב-2 הקומות העליונות אשר לא תיכלל במניין הקומות</p> <p>3. כללי                      א. חיפוי המבנים יבוצע באבן טבעית ו/או באבן מלאכותית, בשילוב חומרי גמר אחרים כגון זכוכית, מתכת וכדומה                      ב. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזית הראשית, ברחוב קוסטה ריקה, יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים בלבד לכיוון הרחוב / שצ"פ/ זיקת הנאה                      ג. חדרי הטנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע ולא תותר הצבתם כלפי הרחוב או השצ"פ או זיקת ההנאה.                      ד. חלון הממ"ד / מרחב מוגן יבנה כחלון נגרר לתוך כיס נסתר ע"פ הוראות פיקוד העורף.                      ה. פתרונות החימום/קירור ו/או פתרונות סולריים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנים.                      ו. לפחות אחת מהמעליות בכל גרעין תהיה בגודל המאפשר הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>	<p>ב</p>
<p>גגות                      1. גגות המבנים יהיו שטוחים.                      2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים.                      3. המתקנים הטכניים על גגות המבנים יוסתרו במעקה בנוי ולא יבלטו מנפח הבינוי</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



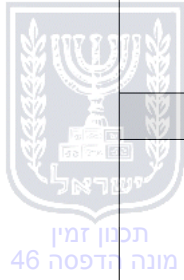
תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ג</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>פיתוח השטח יהווה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנים. הריצופים, החיפויים והגדרות יותאמו למבנים ככל הניתן בחומרי הגמר, בגוון וכיו"ב כל זאת על מנת ליצור יחידה תכנונית ועיצובית שלמה.</li> <li>קירות התמך יחופו באבן טבעית או מלאכותית, המעקות והגדרות יהיו בפרט אחיד מברזל מגולוון צבוע.</li> <li>ריצוף המעברים להולכי רגל היו מאבן טבעית או מלאכותית בשילוב חמרי פיתוח שטח אחרים.</li> <li>תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, מערכות אלקטרומכניות שונות וכיו"ב, ימוקמו בתת-הקרקע. לא תותר הצבת התשתיות כאמור מעל מפלס הקרקע הסופי.</li> </ol>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ד</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</li> <li>תותר הקמת מרפסת זיז מעבר לקוי בנין</li> <li>תותר הקמת אלמנטי הצללה, הפחתת רוחות, אלמנטים עיצוביים בחזיתות וכן בניית פרגולות בפיתוח השטח מעבר לקוי הבנין</li> </ol>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>ה</p> <p>הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>ו</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הכנת נספח סביבתי לבדיקת רוחות חזיויות, כולל פירוט המיגון הנדרש, לבדיקה ואישור מחלקת איכות הסביבה.</li> <li>הכנת נספח אקוסטי להערכת מפלסי הרעש מהמערכות המכניות בשימושי הקרקע בשטח התכנית ובסביבתה, כולל פתרונות במידת הצורך, לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</li> <li>הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול התייחסות לעבודות החפירה והבנייה, חו"ד לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</li> <li>הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות סביבה ואגף שפ"ע.</li> </ol>	
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
1. מעונות יום, שלוחת מתנ"ס, מחסנים	





שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>2. מסחר ושימושים נלווים</p> <p>3. חניון</p> <p>4. אחסנה</p> <p>5. חצרות לשימוש גני ילדים בתאי שטח 4,5</p>	
	4.2.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 3 תוקצה רחבה המלווה את המדרכה ומהווה את המשכה הרציף</p> <p>2. הרחבה יכולה להוות גג של מבנה הציבור ותפותח כמרחב שהייה ציבורי</p> <p>3. יובטח עומק מילוי של 1 מטר לפחות, לאדמה גננית לשתילת עצים באזור הרחבה</p> <p>4. בסמוך לרחבה יוקם מבנה למסחר</p> <p>5. שטח הרחבה יהיה בזיקת הנאה לציבור</p> <p>6. במבנה נפרד תמוקם כניסה למעלית ולחדר מדרגות אשר יהוו דרך נגישה לכל מפלסי מבנה הציבור וכן מעבר ציבורי ונגיש למפלס הפארק.</p> <p>7. כניסה למעליות אלה במפלסים השונים תהיה צמודה לשטחים הציבוריים הפתוחים ובדומה לנספח בינוי.</p> <p>8. השטח הצמוד למבנה הציבור יפותח כשצ"פ וישמש לקישור רגלי מרח' קוסטה ריקה למפלס הפארק</p> <p>9. מפלסי השצ"פ יפותחו בזיקה למפלסי מבנה הציבור ולמעלית המקשרת מרח' קוסטה ריקה על מנת לאפשר כניסה ויציאה נגישים</p> <p>בתאי שטח 4,5 יותרו חצרות דו שימושיות:</p> <p>10. ניתן יהיה להקצות שטח עבור חצר גן ילדים, ויותר תיחום בהיקף של עד 170 מ"ר לכל גן ילדים ובתנאי שיישאר מעבר רציף של מינימום 3 מ'</p> <p>11. ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לצורך חצרות גני הילדים בשעות הפעילות של גני הילדים.</p>	
<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>1. השטחים בתא שטח 3 יירשמו ברישום בית משותף</p> <p>שטחי המסחר ושטח הרחבה יירשמו ע"ש היזם, יתר השטחים יירשמו ע"ש הרשות המקומית</p>	ב
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. הכנת נספח אקוסטי, כולל פירוט המיגון הנדרש, לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות סביבה.</p>	ג
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. שטח הרחבה יהיה בזיקת הנאה לציבור בהתאם למפורט בסעיף 6.12</p> <p>2. שטח הרחבה יהיה בהצמדה למבנה המסחר: יותר שימוש ברחבה עבור מבנה המסחר כגון הצבת שולחנות, שמשיות וכדומה</p> <p>3. יותרו אלמנטי פיתוח, ספסלים, נטיעות וכו'...</p>	ד



<b>4.2</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. פיתוח שטח, נטיעות, גינון, מעברים ציבוריים, ריצוף, מדרגות, ריהוט רחוב, תאורה, מצלולים, וכדומה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. בשצ"פ יותרו עבודות פיתוח, שילוב של שטחי מדשאה, שביל להולכי רגל, מגרשי משחקים וספורט, שטח לשחרור כלבים, הצללות, רחבות וריהוט חוץ, תאורה, פתרונות למי נגר וניקוז. הכל בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. 2. תותר גישה לרכבי חירום 3. בתחום השצ"פ אשר במגרש 13 קיימות חורשות עצים בוגרים וותיקים. פיתוח חדש בשצ"פ יהא בהתאמה לעצים אלה תוך שמירה מירבית ומניעת פגיעה בעצים, שמירת מפלסי קרקע קיימים בקרבה לעצים, שילוב העצים בפיתוח ובמתקנים חדשים. 4. תותר הנחת תשתיות בתת הקרקע בכגון ביוב, ניקוז וכדומה
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
9071	(3)	(3)	(3)	(3)	7 (2)	32		412	27208	2763	19082	(1) 37470	6071	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)					36	354			6071	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)					100	500			6071	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)					280		70	720	6071	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5931	(3)	(3)	(3)	(3)	9 (2)	34		280	18334	2932	13362	(1) 30184	3570	2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)					24	236			3570	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(3)	(3)	(3)	(3)					160		40	384	3570	2	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
14938								692	45542	5695	32444	67653		2 - 1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)	3 (4)				150	1450			1709	3	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)		2			(5) 180		60	360	1709	3	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

- תמהיל הדירות המוצע בשני תאי השטח 1-2 למגורים יכלול 20% יח"ד קטנות מסך יח"ד, ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר, ובכלל זאת 30 דירות ששטחן לא יעלה על 50 מ"ר
- אפשר למקם את יח"ד הקטנות באחד מתאי השטח למגורים או בשניהם
- לעת מתן היתר בניה יותר ניווד יח"ד ושטחים בין תאי שטח 1 ו 2 בהיקף של עד 15% מסך יח"ד
- לעת מתן היתר בניה תותר סטייה של +/- 7% בכמות הדירות.
- תותר תוספת קומות לשטחי חניה תת קרקעיים ומחסנים מעבר למפורט בנספח הבינוי, בכפוף לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה
- כ 1300 מ"ר מסך השטחים העיקריים בתאי שטח 1 ו 2 מיועדים לשימושים עיקריים משותפים לדיירי הבניינים ולא ניתן יהיה לניידם לשימוש מגורים
- שטחי הבניה המצויינים לשימוש "מבנים ומוסדות ציבור לדת" בתא שטח 1 הם עבור בית הכנסת. יהיה ניתן לנייד שטח זה לתא שטח 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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

- (1) שטח זה כולל שטח משותף לכלל דיירי הבניין.
- (2) מספר קומות סופי לפי חניון לעת מתן היתר בניה.
- (3) בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי..
- (4) בנוסף קומות חניון.
- (5) כולל מחסנים למסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יש להמנע מהקמת גדרות לכיוון השצ"פ וזיקת ההנאה, ככל שיוקמו גדרות לכיוון הרחוב / שצ"פ / זיקת הנאה גובהם לא יעלה על 0.9 מ' ממפלס המדרכה. מעל לגדרות אלו תותר גדר קלה בלבד.</p> <p>2. קירות פיתוח בקרבה לשבילים ורחבות יהיו בגובה עד 0.9 מ'. יתר קירות הפיתוח גובהם לא יעלה על 3 מטרים. מעבר לגובה זה יידרש דירוג נוסף שעומקו לא ייפחת מ 1 מ'.</p> <p>3. יש לשקם כל שטח אשר נפגע כתוצאה מהעבודות מכוחה של תכנית זו. השיקום יבוצע בתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>4. בשטח בו מבוצעות עבודות עפר ודרכים - יבוצע חישוב ושמירת אדמה עליונה בשכבה של 40 ס"מ. האדמה תישמר במערום מוגן ומסומן עד לפיזור בשטחי פיתוח חדשים.</p> <p>5. כל קומות החניה תהינה בתת הקרקע במלואן, בהתאם לטופוגרפיה. למעט קומות חניה מתחת ל 0.00 בגב בינוי למגורים</p> <p>6. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מרחוב קוסטה ריקה יהיו תואמים למפלסי הרחוב.</p> <p>7. לא תותר הקמת דירות גן במפלס התחתון של המבנים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה</b></p> <p>1. המבנים/גדרות המסומנים כ"מבנה להריסה" בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן ההיתר</p> <p>2. תותר הוספת שטחי חניה וקומות חניה מעבר למופיע בנספח הבינוי בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. מקומות החנייה לאופניים יהיו גם במחסני הדירות הגדולים מ 6 מ"ר</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ ייקבע בתיאום ובאישור מחלקת איכות הסביבה</p> <p>2. ברמפת כניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבני הציבור והמגורים הסמוכים.</p> <p>3. החניון התת קרקעי יכלול בתוכו חניה תפעולית לשימוש המסחר</p> <p>4. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה עיריית ירושלים</p> <p>5. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון.</p> <p>6. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>1. תותר הקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג בתחום התכנית בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. מיקום תחנות השנאים יהיה על פי שיקול דעת מקצועית של חברת החשמל ובתיאום מפורט עמה</p> <p>תחנות יכולות להיות משולבות בחניון משותף של כל הבניינים (7-8 שנאים ב 3-4 תחנות) תלוי בגודלם של חיבורים שיוזמו. מידות מדויקות של שטח עבור חדרי השנאים יקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי למתן ההיתר. חדרי השנאים יבנו</p>	<p><b>6.5</b></p>

6.5	חשמל
	<p>בהתאם לכל הדרישות של חח"י בעניין אוורור, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכד'.</p> <p>3. לצורך חיבור חדרי השנאים למערכת החלוקה ולצורך הזנת המבנים יידרשו תוואים לכבל החשמל בתאום עם חברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>4. סמוך לגבולות התכנית ובגבולות התכנית ישנן תשתיות רבות של חברת החשמל. לפני כל פעילות פיזית בשטח תנאי להיתר בניה וחפירה יהיה תאום ואישור בכתב מחח"י. יזמי הפרוייקט יתחייבו להעתיק על חשבונם תשתיות ומתקנים של חח"י בכל מקרה שיתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פ שיקול הדעת המקצועית של חח"י. ההעתיקה תיעשה ע"י פתיחה של הזמנה מתאימה ומראש ובמח' מסחרית של חח"י. כל הנתונים התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. הפתרון לחלחול מי הנגר מתחום התכנית ייקבע בשלב היתר הבניה ויהווה תנאי למתן ההיתר.</p> <p>2. הפתרון לחלחול מי הנגר יכלול שטחים חדירי מים ו/או מתקני חלחול והשהייה לתת הקרקע בתחום המגרש, במגמה לאפשר קליטה של כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>3. במידה שלא יתאפשר פיתרון מלא לחילחול בתחום מגרשים לבינוי, יתאפשר הפניית מי נגר אל תחום שצ"פ.</p> <p>4. במידה ולא תתאפשר כמות מספקת של שטחים לחלחול בתחום התכנית יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>



6.7	שרותי כבאות
	<p>1. יוכשרו רחבות הערכות של כיבוי אש ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחקיקה הרלוונטית</p> <p>2. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p> <p>3. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>4. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>6. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים</p> <p>7. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3 הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448</p> <p>8. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6</p> <p>9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ 1.5- באר.</p> <p>10. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>11. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
<p>גובה מבוקש בתכנית: 124.5 מ' מעפ"ש - 860 מע"פי</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף לבניה, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>3. נדרש סימון המבנים מעל גובה 90 מ' מעפ"ש בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש דפועל לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: א. בפקס למספר 03-6065954 או במייל air21@idf.gov.il ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. סימון עץ לעקירה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתכנית אינו מחייב ו/או מאשר את עקירת/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחוייבים בבחינה פרטנית בכפוף להיתר בניה ועל פי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>2. עצים לשימור וכן קבוצות עצים לשימור יסומנו ויגודרו לפני תחילת העבודות, בהתאם למפרט עיריית ירושלים והנחיות אגרונום.</p> <p>3. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור בתחום תא שטח 5- שצ"פ.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סווג עץ שסומן לשימור לסווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (בכמות לא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש לאישור עדכון לנספח עצים בוגרים, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטיה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>5. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לעקירה:</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור המחלקה לשיפור פני העיר ופקיד היערות.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים.</p> <p>ג. עצים לעקירה בעלי ערכיות בינונית ונמוכה יכרתו בתמורה לפיצוי נופי בשלב היתרי הבנייה, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי למתן תעודת גמר.</p>	

עתיקות	6.10
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 27309/0 "ירושלים, עיר גנים ג' (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4968 מיום : 26/09/2000 ; 27371/0 "ירושלים, רגים עפאנה (צפון)" י"פ : 4923 עמ" 4971 מיום : 26/09/2000 ; 27376/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4972 מיום : 26/09/2000 ; 27374/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4972 מיום : 26/09/2000 ; 27376/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4972 מיום : 26/09/2000 ; 27376/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4972 מיום : 26/09/2000 ; 11995/0 "ירושלים, עיר גנים" י"פ : 4318 עמ" 3926 מיום : 13/07/1995 ; 27374/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח)"</p>	





6.11	ביוב וניקוז
<p>ריקה.</p> <p>5. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>6. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה "TL" יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן.</p> <p>כל קבועה מתחת לפני הכביש תחובר למערכת הביוב בקו סניקה פרטי שיבוצע ויתוחזק ע"י היזם.</p> <p>7. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרוייקט לרשת הביוב העירוני, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה שתיקבע ע"י הגיחון. תכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר.</p> <p>8. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>9. לא תותר בניה או נטיעת עצים מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>	 <p>תכנון זמין הדפסה 46</p>

6.12	זיקת הנאה
<p>1. גגות הבינוי המצויים בממשק עם רחוב קוסטה ריקה יסומנו בזיקת הנאה ובהתאם לתשריט המוצע.</p> <p>2. תותר גמישות בסימון זיקת הנאה בתא שטח 3 ובחיבור לתא שטח 1 בשלב תכנון המפורט להיתר</p> <p>3. תותר הצבה של אלמנטים של פיתוח כגון נטיעות, ספסלים וכד'</p> <p>4. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>5. שטח זה יפותח ברצף ובהמשך למדרכות של רח' קוסטה ריקה ללא גדרות, מחסומים והפרשי מפלסים.</p> <p>6. תירשם זיקת הנאה החדדית למעבר כלי רכב בין תא שטח 1 לבין תא שטח 2 באופן שמאפשר חיבור כל החניונים לכביש בשתי נקודות. בסמכות מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לבטל דרישה זו.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>

6.13	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. תכנית איחוד וחלוקה :</p> <p>א. התכנית הינה תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות, זאת בכפוף להכנת תכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>ב. תנאי להיתרי בניה מכח התכנית הינו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי לאישור התכנית לאיחוד וחלוקה שבסמכות הועדה המקומית, יהיה אישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות או אישור מטעם היועץ המשפטי לוועדה המקומית לפיו לא נדרש אישור כאמור.</p> <p>ד. תנאי להיתרים בתחום התכנית, אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה למתחם עפ"י סעיפים 121-122 לחוק ועמידה בכל תנאיהם. תכנית איחוד וחלוקה תעמוד בכל ההוראות הרלוונטיות המפורטות בתכנית זו.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, תכנית לצרכי רישום אשר תוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, ייוחדו לרשות</p>	 <p>תכנון זמין הדפסה 46</p>



<p><b>6.13 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>המקומית, יירשמו ברישום בית משותף וכן תירשם לגביהם הערת אזהרה לפי תקנה 27</p>	
<p><b>6.14 הפקות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לדין. 2. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים לצרכי ציבור, אם תחליט על כך, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. 3. השטחים המיועדים בתכנית זו לדרך ברשת הדרכים הארצית יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.</p>	
<p><b>6.15 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. כל סטייה מקווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2) (19 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 2. מרחק בין מגדלים : תא שטח 1 - יתכוננו 3 מגדלים והמרחק ביניהם לא יפחת מ 20 מ' תא שטח 2 - יתכוננו 2 מגדלים והמרחק ביניהם לא יפחת מ 20 מ' צמצום המרחק ייחשב כסטייה ניכרת. 3. מפלסי הכניסה הינם מחייבים וכל סטייה מהם מעל 0.5 מטר תיחשב כסטייה ניכרת 4. היקף השטחים המירביים הע"ק הינו מחייב, וכל תוספת מעבר לשטחים אלו תהווה סטיה ניכרת. 5. כל חריגה מעבר למספר הקומות המירבי תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2) (19 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 6. כל חריגה מעבר לגובה הבניה המרבי יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2) (19 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>	
<p><b>6.16 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח כוללת לאזור בק"מ 1: 250: לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, שתכלול את כל האלמנטים שידרשו בפיתוח, לרבות פיתוח השצ"פים. 3. תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בנוגע לשיטת פינוי ואגירת אשפה בתחום התכנית. 4. אישור מהנדס העיר לפתרון הטכנולוגי לאיסוף האשפה לרבות איסוף פנאומטי. 5. אישור יועץ תנועה לגישת כלי רכב למתקן פינוי האשפה. 6. הגשה ואישור אדריכל העיר לפיתוח רחוב קוסטה ריקה לכל אורך הפרויקט 7. אישור תכנון מפורט של החניה שבתחום התכנית הכולל בין היתר מיקום חניות מדוייק, רמפות ומיקום פריקה וטעינה על ידי המחלקה להסדרי תנועה בעירייה. 8. תאום תשתיות וקביעת דרכי ביצוען של תשתיות מים, ביוב, ניקוז, תאורה, דרכים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.</p>	



מנהל תכנון ורישום  
מונה הדפסה 46



מנהל תכנון ורישום  
מונה הדפסה 46



מנהל תכנון ורישום  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

<b>6.16 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.16</b>
<p>9. תנאי להיתר בניה יהיה תאום ואישור של חח"י בדבר שילוב תחנות שנאים</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p> <p>11. העתקת כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה, אם יהיה צורך בכך, באחריות הכספית של היזם</p> <p>12. הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע</p> <p>13. תאום הבקשה להיתר הבניה עם רשות הכבאות.</p> <p>14. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>15. אישור משרד הביטחון.</p> <p>16. תאום הבקשה עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>17. תאום הבקשה עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>18. אישור המחלקה למבני ציבור לעניין תכנון השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת</p> <p>19. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק</p> <p>20. אישור מורשה נגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>22. ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן ביצוע העבודות בשטח בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י אגף שפ"ע ופקיד היערות.</p> <p>23. רישום תצ"ר בשטח התכנית</p> <p>24. השלמת ביצוע הדרך המחברת את רחוב קוסטה ריקה עד לחיבור עם רחוב קוליץ</p> <p>25. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטחים אשר הוקצו לצרכי ציבור בתחום בניין המגורים - קרי גני הילדים ובית הכנסת, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטחים מבונים אלו בקומה 04- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי). להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>26. תנאי להוצאת היתר בניה מעבר למחצית מיח"ד בתחום התכנית יהיה בחינת האפשרות להפעלת קו אוטובוס שמסלולו יעבור בכביש החדש קוסטה ריקה קוליץ וישמש כקו מזין לתחנות הרק"ל הסמוכות.</p>	

<b>6.17 תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.17</b>
<p>תנאי לטופס 4 לתאי שטח 1 ו 2 יהיה נטיעה של 30 עצים בוגרים בתחום מגרשי המגורים בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון	<p>1. יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחי השצ"פ בתחום התכנית לאישור מהנדס העיר הכוללת את מפלסי הפיתוח, אופי הפיתוח ונטיעת עצים בוגרים.</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>2. בנוסף התכנית תכלול גם הנחיות לפיתוח תחום המדרכה לחיבור עם המדרכה ברחוב קוסטה ריקה כמרחב הליכה רציף נעים וירוק. התכנית תציג חיבור רציף בין המדרכה בתחום הדרך ובין זיקת הנאה המוצעת לבין הרחוב הקיים מעבר לתחום התכנית.</p>
2	היתר בניה/הריסה/חפירה ראשון	<p>הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חו"ד לגבי ההיבטים הסביבתיים, לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שייקבעו, יוטמעו בבקשה להיתר.</p>
3	אכלוס בשטח התכנית	<p>1. מימוש הכביש המוצע בתכנית תמל 2020 עד התחברותו לרחוב קוליץ.                  2. שיקום כל שטח אשר נפגע כתוצאה מהעבודות מכוחה של תכנית זו. השיקום יבוצע בתאום עם עיריית ירושלים.                  3. תנאי לאכלוס יהיה השלמת השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת.                  4. תנאי לאכלוס יהיה השלמת פיתוח השצפ בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה                  5. תנאי לאכלוס יהיה התקשרות עם חברת אחזקה לתפעול מבנים</p>

## 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יפקע בתוך 7 שנים, ככל שלא יינתן היתר בנייה ויתחילו עבודות הבנייה מכוחה. היתר חפירה אינו מהווה היתר בנייה לצורך סעיף זה.