

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0932152

מבנה מגורים ומסחר ברח' קרן היסוד 15

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/01/2023

לאשר את התוכנית

02/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית נמצא על רח' קרן היסוד - על ציר הרכבת הקלה. התוכנית החלה על המגרש היא תכנית 62 - אזור מגורים 2.

במגרש קיים בניין בן 4 קומות ו-21 יח"ד אשר קיים לו היתר בניה מ-1957. השטח העיקרי בהיתר לבניין הקיים הוא 1207.64 מ"ר.

הבניין אינו מיועד לשימור או נמצא במתחם לשימור ונבנה לאחר קום המדינה. במגרש השכן בקרן היסוד 13 פינת רח' לינקולן מתוכנן פרויקט דומה של הריסה ובניה.

הבניין הקיים עומד בתנאים המוקדמים להריסה ובניה לפי תמ"א 38/2 ולפי תכנית 10038. לפי תכנית 10038 סך הזכויות לשטח עיקרי הן כ- 2430 מ"ר ב-8 קומות

תכנית זו מבקשת תוספת זכויות לפי מדיניות בניה נפחית לאורך צירי הרק"ל בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. תכנית זו מבקשת תוספת הזכויות המבוקשת היא כ- 1300 מ"ר עיקרי למגורים ועוד כ- 110 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע. מונה הדפסה 21

התוכנית מציעה:

1. הריסת הבניין הקיים
2. הגדלת זכויות הבניה המותרות לפי מדיניות בניה נפחית למגרשים הקטנים מ-1.5 דונם לאורך צירי הרק"ל לכ- 5350 מ"ר ברוטו על קרקעי - 535%.
3. שינוי קווי הבניין.
4. קביעת בינוי של עד 10 קומות, כאשר קומת המסד על רח' קרן היסוד משמשת למגורים ומסחר/תעסוקה.
5. שטח ציבורי לגן ילדים בקומת הקרקע או לחילופין דירת קלט בקומה א'.
6. קביעת שטחי שירות בתת-הקרקע לחניה, שטחים טכניים ומחסנים ב-4 קומות תת קרקעיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבנה מגורים ומסחר ברח' קרן היסוד 15
-----	------------------------	-----------	-------------------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0932152
-----	------------	-------------	-------------

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	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220858
קואורדינאטה Y	631288

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש ברח' קרן היסוד 15 על ציר רק"ל הקו הכחול

### 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	קרן היסוד	15	

שכונה ירושלים, מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30028	לא מוסדר	חלק		9990

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 21



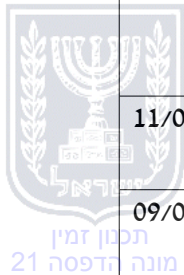
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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
11/06/2012		4650	6430	תכנית זו נערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38	פירוט	תמא/ 38 / 3
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593	החלפה	8593



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מורן עמיקם דר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורן עמיקם דר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: שימוש מסחרי בקומת הקרקע, הריסת מבנה קיים, עקרונות ומפלסי הפיתוח בחזית לרח' קרן היסוד ומיקום הפרשה מבונה לפי אחת מ-2 חלופות	09: 59 19/03/2023	עמוס דר	19/03/2023	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		00: 18 21/10/2021	אדיר אלוס	28/01/2021			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 09 29/03/2023	משה אלבוחר	29/03/2023			מנחה	תנועה
לא		21: 06 01/05/2022	נועה דובמן	01/05/2021	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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			ד.נ.י. - קרן היסוד בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	7	073-7432325		office@ben davidgroup. co.il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מורן עמיקם דר		עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים	ירושלים	יפו (1)	97	02-5634414		MA@adma- arch.com
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		office@alboc her-eng.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190		office@adir- nof.co.il
	מודד	נועה דובמן	1381	מאפרו מהנדסים בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	16	03-3762400		office@mapr o.co.il
אדריכל	אדריכל	עמוס דר	3490776	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים	ירושלים	יפו (3)	97	02-5634414		AD@adma- arch.com

(1) כתובת: מרכז כלל קומה 9 משרד 936.

(2) כתובת: הנורית 102.

(3) כתובת: מרכז כלל קומה 9 חדר 936.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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**

הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש למגורים הכולל שטחי מסחר/תעסוקה בקומת הקרקע ושטחים ציבוריים בקומה א'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1. שינוי יעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ד'
2. קביעת בינוי עבור מבנה חדש בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת במפלס רח' קרן היסוד.
3. קביעת מס' הקומות התת-קרקעיות המותרות לבניה ל-4 קומות מרתף לשם תכנון חניון, מתקנים טכניים ומחסנים.
4. הגדלת שטחי הבניה המותרים
5. קביעת מס' יחידות הדיור המותרות ל- 53
6. קביעת קווי הבניין והגדרת קווי בניין חדשים לבינוי ולמרפסות
7. קביעת הוראות לחזית מסחרית/ציבורית
8. קביעת הוראות להריסת מבנה קיים הנדרש לחיזוק בפני רעידות אדמה
9. קביעת שימושים מותרים
10. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

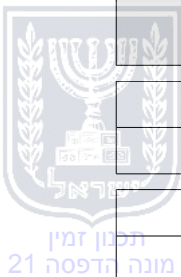
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	956.78	100
סה"כ	956.78	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	956.78	100
סה"כ	956.78	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר/תעסוקה בקומת הקרקע לרבות בית קפה, מסעדה, משרדים וכיו"ב. שימוש ציבורי לגן ילדים בקומת הקרקע או לחילופין לדירת קלט עולים/מוגבלים בקומה א' - אשר ירשם בבעלות עיריית ירושלים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן התשריט.</p> <p>ב. גובה המבנה כמפורט בסעיף 5.</p> <p>ג. חזית מסחרית:</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>ד. מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ה. שטחי ציבור:</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי בכחול כהפרשה לצרכי ציבור ב-2 חלופות:</p> <p>א. כיתת גן בהיקף 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 175 מ"ר. לכיתת הגן תתוכנן כניסה נפרדת המנותקת מהשטח המשותף בבנין.</p> <p>ב. דירת קלט עולים/מוגבלים בהיקף 130 מ"ר.</p> <p>בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד לרישום ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>ו. תאום עם תכנית הרק"ל</p> <p>1. לא תותר כל חדירה של אלמנט אדריכלי ו/ או קונסטרוקטיבי לתחום התכנית מעל הקרקע ובתת-הקרקע אלא באישור תכנית אב לתחבורה.</p> <p>2. לא תותר כל הפרעה לתפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>2. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ובהתאם למדיניות תכנון חניה לאורך צירי רק"ל.</p> <p>3. בנוסף לחניות על פי תקן יוקצו מקומות חניה נגישים בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק ב'.</p> <p>4. מקומות החניה המיועדים למסחר בק. הקרקע יהיו ציבוריים וירשמו כרכוש משותף.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>5. ככל שתתוכנן חניית אופניים במרתפי החניה, תתוכנן מעלית למרתף בגודל המאפשר הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים על רצפת המעלית.</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. שינוי בגובה הבינוי, במס' הקומות ובקווי הבנין שלא בהתאם לתוכנית זו יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002, סעיף 2 (19).</p> <p>2. ניווד משטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשטחי מגורים יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. עקרונות הפיתוח והמפלסים כלפי רח' קרן היסוד והשימוש המסחרי בקומת הקרקע בנספח הבינוי והפיתוח יהיו מחייבים, כל סטיה של מעל ל-30 ס"מ ממפלסי הפיתוח תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. כל שינוי בשלבויות ביצוע התכנית, הריסות הבינוי הקיים וקירות התמך המסומנים בנספח הבינוי תהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, אסורה.</p> <p>2. אשפה ומתקני תשתית יוצבו בקירות ניצבים לחזית ולא יופנו לרחוב.</p> <p>3. מעקה הגג יהיה בגובה שיסתיר את המערכות שיוצבו עליו.</p> <p>4. תכניות הפיתוח יכללו פריסת קירות בהיקף המגרש.</p> <p>5. קומת הקרקע בחזית לרחוב תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה.</p> <p>6. לא תותר בניית גדר לכיוון רח' קרן היסוד.</p>
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16/ג לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר - תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות זיזיות למרחק של עד 1.6 מטרים מקו הבניין האחורי ו- 1.2 מקו הבניין הקדמי וגבול המגרש - מעל רח' קרן היסוד - בהתאם לתקנות בניה במרווחים.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</b></p> <p>היתר להריסת המבנה הקיים ובנית מבנה חדש תחתיו לפי תמ"א 38/2 מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
ט	<p><b>גמישות להיתר</b></p>



מגורים ד'	4.1
יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 00.0	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(7) 20	(6) 0	(5) 5	(4) 3	(4) 3	4	(3) 10	(2) 36					15	(1) 115	956	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
530	(6) 0	(5) 5	(4) 3	(4) 3	4	(3) 10	(2) 36	53		3690	0	1435	3685	956	1	מגורים	מגורים ד'
	(6) 0	(5) 5	(4) 3	(4) 3	4	(3) 10	(2) 36						(8) 110	956	1	מסחר	מגורים ד'

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

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

### הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה, מרחבים מוגנים ושטחי מרפסות. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה.

יותר ניווד בין שטחים עיקריים לשירות לפי שימוש לצורך גמישות תכנונית לעת היתר בניה והמרה בין שטחי ממו"ד לממ"ק, במקרה של המרת שטחי ממו"ד לשטחי ממו"ק תותר המרת שטחי הממו"ד לשטחים עיקריים

לפחות 20% מיחידות הדירור יהיו יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (שטח כולל ממו"ד)

תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסך השטחים לא ישתנה. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת. תותר תוספת קומה תת קרקעית ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך מתן מענה לפתרון החניה לעת מתן היתר בניה.

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

(1) הפרשה מבונה לכיתת גן בקומת הקרקע וחצר או לדירת קלט בקומה א'.

(2) כמפורט בנספח הבינוי.

(3) לא כולל יציאת חדרי מדרגות לגג עליון.

(4) לפי תשריט.

(5) תותר הבלטת מרפסות זיז עד 1.6 מ' מקו הבניין.

(6) תותר הבלטת מרפסות זיז עד 1.2 מ' מעל זכות הדרך לפי תקנות בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב.

(7) לדירת קלט בקומה א'.

(8) עיקרי למסחר בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21







תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

6.1	עתיקות
	<p>1. התכנית מצויה בתחומי השטח שפרטיו מפורטים להלן: 2822/0 "ירושלים - ימק"א - רחוב קרן היסוד" י"פ: 1091 עמ" 4162 מיום: 18/05/1964, אשר הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו / הגשת התכנית החדשה זכויות בניה / תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. לא יותר בשימושים המותרים בתעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת.</p> <p>2. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>3. עבור שימושים מסחריים יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה או בפתרון אחר באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. לא תותר הצבת מערכות אוורור ומיזוג של המסחר על חזיתות המבנה</p>
6.3	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>הבינוי בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א 4/ב/34 - ניהול מי נגר - בשתי חלופות:</p> <p>1. יותר שטח בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר עילי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון ריצוף מחלחל, חצץ וכו').</p> <p>2. בינוי אשר שטחו עולה על 85% משטח המגרש עם פתרון חילחול דרך המרתף עם מאגר השהייה אשר גודלו יקבע בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים</p>
6.4	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה סומנו בתשריט התכנית. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, הגנות לעצים לשימור, פיצוי נופי ושתילה חלופית בהתאם לסקר העצים. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות, כפי שיקבע לעת מתן היתר הבניה עבור שימור</p>



	<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>עצים, העתק עצים וביצוע הפיזוי הנופי, בהתאם לסקר העצים. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום שיאושר על ידי מחלקת גננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות והגנה עליהם, הכל בהתאם לסקר עצים עדכני. 5. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה ו/או העתקה לעצים במחלקת גננות.</p>	
<p><b>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון להתגברות על הפרש הגובה בין מפלס הרחוב למפלס המסחר בתחום שטח המגרש.</p>
<p><b>6.6 רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p>השטח המסומן בנספח הבינוי לצרכי ציבור ב-2 חלופות יהא בהיקף שלא יפחת מ 130 מ"ר.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי: גן ילדים או קלט עולים או דירת רווחה לבעלי מוגבלויות ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.</p>
<p><b>6.7 שרותי כבאות</b></p>	<p>דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש 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>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>כדי לספק כמויות מים אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מיני קוטר 6".</p> <p>יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות - 1000ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי הכיבוי אש בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p> <p>1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב התוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה</p> <p>2. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>3. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים של כב"א.</p>
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p>1. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע רישום תצ"ר בשטח התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהא שיקום מדרכות, כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו מעבודות הבניה.</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 יהא נטיעת עצים בוגרים לפי דרישת שפי"ע.                  4. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור                  5. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ואו שיעבוד.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.9 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי לדיון בבקשה להיתר יהא תיאום ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה.                  2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, הגדרת חצרות פרטיות, שתוצמדנה ליח"ד ופרטי בניה.                  3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.                  4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת התברואה לעניין מתקן אשפה.                  5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק                  6. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מחלקת הכבאות.                  7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה והכנת נספח ביצוע סביבתי.                  8. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בהתאם להנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, ובהתאם להנחיות לתכנון חניה פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים.                  9. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור צוות תכנית אב לתחבורה                  10. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה ראשונה של הבנין (כמפורט לבנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.                  11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות                  12. תנאי לדיון בועדה יהא פרסום ולמתן זכות טיעון בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק בנוגע לשימוש הציבורי בשטח התכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. בשלב מימוש התכנית יקבע השימוש הציבורי הנדרש, לצורך קהילה או גן ילדים, על ידי הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום ולמתן זכות טיעון בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק                  2. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.                  3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו ירשמו על שם הרשות המקומית. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים</p>

<b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.10</b>
הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.	

<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.11</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>3. זכויות הבניה לפי תמ"א 38 הריסה ובניה ותכנית 10038 יהיו פטורות מהיטל השבחה מכוח סעיף 19 (ב) 10 (א) לתוספת השלישית.</p> <p>4. ככל שיהיו מטלות עירוניות/ציבוריות הם יהיו חלק מעלויות ויוכרו לעניין היטלי השבחה.</p> <p>5. לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל על רח' קרן היסוד - אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר ל"סגירת החורף".</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	טופס 4	<p>ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4. תנאי לטופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

זמן הוצאת היתר בניה לפי תכנית זו יהא 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף. היתר חפירה לא יחשב כהוצאת היתר בניה לעניין זה.

ככל שלא יתקבל היתר בניה תוך 5 שנים ו/או תחל בניה מכח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מפרסומה למתן תוקף - ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית ייוותרו בעינם אך הזכויות מכח התכנית יבוטלו.

הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים.