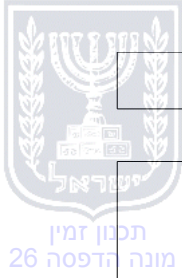


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0986067

פרוייקט מגורים פינוי - בינוי ברח' קוסטה ריקה 14-16, קרית מנחם



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/03/2023

לאשר את התוכנית

13/09/2023



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

תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינני בינוי ברח' קוסטה ריקה בשכונת קרית מנחם, ירושלים

השטח התכנית הינו 1.586 דונם.

התכנית מנצלת את משאב הקרקע העירונית בצורה מיטבית על ידי פינני בניין מגורים קיים בן 4 קומות ובניית מבנה חדש למגורים הכולל שטח לשימוש ציבורי ומסחר בנוסף להפרשה בשטח של כ-500 מ"ר עבור שצ"פ.

סה"כ יח"ד קיימות 25

סה"כ יח"ד מוצעות 102 ועוד 6 בהתניה וכן שטחי ציבור ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרוייקט מגורים פינני - בינוי ברח' קוסטה ריקה 14-16,
קרית מנחם

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0986067 מספר התכנית

1.569 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 216350

קואורדינאטה Y 629025

1.5.2 תיאור מקום

רח' קוסטה ריקה, שכונת קרית מנחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	קוסטה ריקה	ירושלים

שכונה קרית מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30439	מוסדר	חלק	61	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
21/01/2010		1593	6052	הוראות תכנית 5166 ב' תחול על תכנית זו למעט השינויים בהוראות תכנית זו	שינוי	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה	החלפה	62
05/12/1985			3278	תכניות זו מחליפה את תרש"צ 5/09/6 בתחומה	החלפה	5 /09 /6



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - בינוי ופיתוח מחייב לעניין מיקום ההפרשות לצרכי ציבור	15: 12 29/08/2023	אליעזר רכס	22/06/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	15: 43 18/04/2023	אברי מונטה	29/08/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3, נספח תלת-מימד לחניון המגורים. מחייב לעניין קונטור בתת הקרקע, עומקו ונפחו	10: 07 17/08/2022	אליעזר רכס	15/05/2022		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 46 22/06/2021	יורם אלישיב	22/06/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	על גבי מדידה	15: 55 07/10/2021	יאיר גולדברג	01/09/2021		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים - טבלת עצים	13: 51 07/10/2021	יאיר גולדברג	01/09/2021	5	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוברת תמונות	13: 48 07/10/2021	יאיר גולדברג	01/09/2021		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר חברתי	13: 40 07/10/2021	אורית ברור בן-דוד	01/03/2021	24		רקע	נספח חברתי
לא	חוות דעת מיקרו-אקלימית	15: 44 18/04/2023	ענת שרטור	22/01/2023			מנחה	חוות דעת סביבתית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			הבית בגנים מקבוצת בית ירושלמי בע"מ	ירושלים	הרטום	7	02-6455391		ari@baje.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
	עורך ראשי	אליעזר רכס		אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-67090144		office@reche s.org.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@beze qint.net
סוקר חברתי	יועץ	אורית ברור בן-דוד			גבעת ישעיהו	(1)	128			oritbbd@gma il.com
	סוקר עצים	יאיר גולדברג			מבשרת ציון	הארזים	9			yairroots@g mail.com
	שמאי	יניב גור ארי	1319		ירושלים	הגן הטכנולוגי (2)				gayaniv9@w alla.com
	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		avri@rameng .net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	ענת שרטור			ירושלים	ההסתדרות	10	02-6241674		topak@netvision.net.il

(1) כתובת: סנונית 128, גבעת ישעיהו.

(2) כתובת: הגן הטכנולוגי, בניין ארז, מלחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח בדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר מירבי הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011
תחזוקה ארוכת טווח	<p>. תחזוקת מנע: פעולות מתוכננות, לרבות פעולות להחלפתם ותחזוקתם של מתקנים או תשתיות מרכזיות או חלק מהם או מרכיבים בהם, לצורך מניעת בלאי, שבר או כל התדרדרות של מצב הבית המשותף, לרבות כל מתקניו ולרבות שמירה מראש על מצבו התקין של הבית המשותף והרכוש המשותף ומתקניו, והכל במטרה לאפשר את תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן.</p> <p>2. תחזוקת שבר: פעולות הנדרשות בעקבות תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממתקניו של המבנה או תשתיותיו, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי בעקבות תקלה או שבר כאמור.</p>



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פינוי והריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בהיקף של 102 עד 108 יח"ד. הפרשה בשטח של כ-500 מ"ר עבור שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3-4 קומות, לאזור למגורים ד'.
- שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 3-4 קומות, לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת היקף יח"ד מרבי.
- קביעת שטחי בינוי למגורים ושטחים ציבוריים לשימוש טיפת חלב וגן ילדים.
- קביעת שטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים.
- קביעת קווי בניין מרביים עיליים ותחתיים.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן הוראות בנייה.
- קביעת הוראות בגין מבנים / גדרות / קירות להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לשימור, להעתקה ולעקירה.
- קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי כאמור.

13. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

14. קביעת זיקת הנאה עבור גישה לחניון.

15. קביעת הוראות לתכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).

16. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
		זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
		להריסה	מגורים ד'	1
		להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
		מבנה להריסה	מגורים ד'	1
		מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
		מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	2
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3-4 קומות	1,586.05	100
סה"כ	1,586.05	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,079.21	68.04
שטח ציבורי פתוח	506.87	31.96
סה"כ	1,586.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ושימושים נלווים למגורים מסחר, תעסוקה ומרפאות טיפת חלב גני ילדים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 1 תותר בניית מבנה אחד בן 21 קומות מגורים מעל קומות מסחר וכולל הפרשות המבונות. 2. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין ומרפסות סוכה וזאת במסגרת כוללנית ואחידה הפתרון העיצובי של המרפסות הזיזיות יהא טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. שטחי מרפסות מקורות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 4. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום המצוי במפלס +3.40 של הבניין והיקפו 250 מ"ר אשר יבנה על ידי היזם ברמת מעטפת יותר שימוש לטיפת חלב בלבד. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות B בצבע חום המצוי במפלס +6.90 של הבניין והיקפו 130 מ"ר אשר יבנה על ידי היזם ברמת מעטפת יותר שימוש לגן ילדים בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.9 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת 5. בחזית הצפונית במפלס הרחוב יחויבו שטחי מסחר ושטחי ציבור, בהתאם למופיע בנספח הבינוי ובהתאם לשטחים המצויינים בטבלה 5. 6. תותר בניית הצללה ו/או אלמנטים עיצוביים אחרים מחוץ לקווי הבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו 7. יותר שינוי למיקום ההפרשות המבונות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו 8. על כל המרחבים המשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות. 9. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתוכנית זו, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתוכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבנין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי כי לפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה. 2. מספר מקומות החניה לפי תקן 1:1 למגורים. בנוסף, התכנית תציע חניית אורחים בהיקף של 15% ממס' יחידות הדיור המוצע בתכנית. 3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>

4.1	<p>מגורים ד'</p>
	<p>4. ניתן להוסיף שטחים וקומות תת קרקעיות לצורכי שירות מעבר למצוין במסמכי תכנית זו, באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה.</p> <p>5. החניות הנדרשות עבור שימושים שאינם מגורים יהיו חניות ציבוריות לשימוש כלל הציבור ותשמשנה גם כחניות מבקרים הנדרשות בשיעור של 15% מתוך 102 יח"ד המוצעות (15 חניות)</p>
ד	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב, כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (שטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. השימושים למבני הציבור והשטחים המסחריים בקומת הקרקע יהיו מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (שטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>4. ניווד שטחי מסחר ו/או שטחים ציבוריים לטובת מגורים יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (שטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט קו בניין תת קרקעי הינו עבור קומת המסד ועבור השטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ותותר הצבת מתקנים מתקנים טכניים מחוץ לקווי בניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>הקולטים לדודי שמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון המעקה או הגג ותותר הצבת גנרטור, מאגרי מים, מתקנים טכניים או כל חדר טכני אחר בגג המבנה הפתרון התכנוני לאמצעי הסתרת המתקנים טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>מעל הקרקע: שטחים מגוננים מרוצפים, מדרגות פיתוח, מצללות, מתקני משחקים ויציאות מילוט מהחניון</p> <p>מתחת לקרקע: חניון תת קרקעי, מחסנים ושטחים טכניים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

שטח ציבורי פתוח	4.2
הוראות	4.2.2
<p>בינוי</p> <p>תותר יציאת מילוט מהחניון בתחום השצ"פ בהתאם לדרישות כיבוי אש</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
(8) 1224	(6)	(6)	(7)	(6)	6	(5) 21	(4) 80.4	(3) 102		(2) 8400		(1) 4340	9100	1079.2			מגורים ד'	מגורים ד'	
(12) 60	(6)	(6)	(7)	(6)		(11) 1	(4) 83.9	5		(10) 325		(9) 200	480	1079.2	זכויות מותנות		מגורים ד'	מגורים ד'	
						2						70	320	1079.2			מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
						(13) 1						10	(13) 265	1079.2	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:

תותר הוספת שטחים עבור חדרי אשפה קומה טכנית וחדריים טכניים כגון חדרי טרנספורמציה, תקשורת וחדרים ומתקנים טכניים בגן

תותר תוספת שטחים וקומות תת קרקעיות לצורכי שירות ובהתאם לצורך לעת מתן היתר בניה

לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס ה-0.00 אל מעל מפלס ה-0.00

יותר ניוד שטחים בין שירות לעיקרי בשטחים שביעוד מבנים ומוסדות ציבור

שטחי השירות וזכויות הבנייה התת קרקעיים הינם עבוד חניון משותף עם תת הקרקע של תא שטח 2 המשמש כמגרש תלת מיימדי, יותר ניוד שטחים בין תאי שטח אלו בהתאם.

שטחי הבניה מחושים בהתאם לחוק התכנון והבניה - דהינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ השטח שמעבר לעובי זה יתווסף על המופיע בטבלה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בפרויקט זה תוכנן לפי 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד ככל ויפחת מס' יח"ד/או יוצע פתרון מיגון ע"י ממ"קים ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחים עיקריים.

(2) שטח זה כולל מחסנים למסחר ולמגורים למסחר. שטחים אלו ניתנים למימוש גם במגרש התלת מיימדי, בתת הקרקע של תא שטח 2 בהתאם להוראות סעיף 6.4.

(3) 20% מיח"ד יהיו דירות ששטחן עד 80 מ"ר. תותר תוספת עד 10% יח"ד ללא שינוי בשטחים ללא צורך פרסום הקלה.

(4) תותר גמישות של 150 ס"מ בגובה המירבי של המבנה וכן במפלס ה-0.00 גובה זה לא כולל יציאת חדר מדרגות לגג וקומה טכנית.

(5) נמדד מעל קומת המסחר. לא כולל יציאת חדר מדרגות לגג וקומה טכנית.

(6) לפי המסומן בתשריט.

(7) לפי המסומן בתשריט.

(8) שטחים אלו הינם לפי 12 מ"ר ליחיד עבור מרפסות מקורות, שטחי מרפסות זיזיות אינם כלולים בשטח זה והינם בנוסף על שטח זה.

(9) בפרויקט זה תוכנן לפי 12 מ"ר ממ"ד ליחיד ככל ויפחת מס' יחיד ו/או יוצע פתרון מיגון ע"י ממ"קים ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחים עיקריים.

(10) שטחים אלו ניתנים למימוש גם במגרש התלת מימדי, בתת הקרקע של תא שטח 2 בהתאם להוראות סעיף 6.4.

(11) מעל 21 זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.4.1 להוראות התכנית..

(12) שטחים אלו הינם לפי 12 מ"ר ליחיד עבור מרפסות מקורות, שטחי מרפסות זיזיות אינם כלולים בשטח זה והינם בנוסף על שטח זה.

(13) תותר הקמת גלריה של עד 30% משטח הקומה בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	תחזוקה
<p>הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימוש אינו מחייב. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה 3.5 מיליון ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים המדויק שיכתב בהסכם הנאמנות. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות. 	
6.2	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<ol style="list-style-type: none"> הבנייה תהיה בהתאם לתקן בנייה ירוקה תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה. שימושים בשטח המסחרי, אופן טיפול במטרדים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי, למעט במקומות שיועדו לכך בתכנית ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר הצגת דוח אקוסטי ורישיון עסק. תנאי למתן היתר חוות דעת של אגף שפ"ע לעניין סקר העצים ולעניין נטיעת עצים בוגרים חדשים. 	
6.4	איכות הסביבה
<p>הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות הבניה:</p> <p>רעש:</p> <ol style="list-style-type: none"> עבודות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה התקפות לעת מתן היתר. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה: <ol style="list-style-type: none"> משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה. 	

<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>6.4</p> <p>3. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערמות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.</p> <p>4. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>5. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר על פני הצורך.</p> <p>6. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>אסבסט:</p> <p>כתנאי למתן היתר הריסה/בנייה לפי השלבויות המוגדרת בהוראות התכנית, וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p> <p>ב. פסולת בניין</p> <p>1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעת מתן ההיתר.</p> <p>2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p style="text-align: center;">חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.5</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת מימדית בתחום תת הקרקע של תא שטח מס' 2 בתכנית זו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת ממדי) התש"ף - 2020.</p> <p>2. השטח התת קרקעי יהא בהתאם למסומן בתשריט בקו כתום עם כיתוב המילה מגורים לאורכו ובהתאם לנספח מס' 3 - נספח תלת מימד המצורף.</p> <p>3. השטח התת קרקעי בתא שטח 2 יהיה ביעוד מגורים ד' וירשם על שם הבעלים של תא שטח 1.</p> <p>4. תחום הגבהים של החלקה התת קרקעית יהיו בהתאם למפלסים המצויינים בנספח המהווים את פני תחתית רצפת המרחב הציבורי שמעליה מצדם העליון ובהתאם לנספח התלת ממד (נספח מס' 3).</p> <p>יודגש כי חלקה תת קרקעית זו אינה כוללת את פני הקרקע והמרחב הציבורי תותר סטיה מגבהים אלה בהתם לתוכנית הפיתוח הסופית ובלבד שהשטחים שמעל הקרקע יהיו ביעוד שצ"פ והשטחים שמתחתיו יהיו ביעוד מגורים.</p> <p>5. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר) לאישור הועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>6.6</p> <p>לעת מתן היתר בנייה ייבחן הצורך בחדר שנאים לאור תנאי המגרש והבנייה המסיבית באזור. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר הצורך ותכנון הקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>תותר הקמת תחנת שנאים בתחום התוכנית</p>	
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>6.7</p> <p>פתרון מי נגר יתואם לעת מתן היתר בניה.</p>	

6.7	ניהול מי נגר	יתאפשר פתרון טכני ו/או באמצעים מכניים בתיאום עם יועץ ניקוז
6.8	פסולת בניין	יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור רשות סביבתית המוסמכת
6.9	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה ראשונה ושניה של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלוה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אדריכל העיר את הבינוי והפיתוח והחיבור אל המרחב הציבורי.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח השצ"פ המוצע ואישורה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, אשר תתייחס בין היתר להבטחת נגישותו ופתיחתו של השצ"פ לאורך הרחוב.</p> <p>תכניות זו תציג גם את חלקה 62 הסמוכה לתחום התכנית וכן את רצועת השטח הסמוכה לקו בניין הדרומי על מנת להבטיח פיתוח של השטח תוך יצירת רחבה מפולסת ובהמשך למפלסי הפיתוח המוצעים בתוכנית.</p> <p>תנאי להיתר בניה תיאום עיצוב קירות הפיתוח מול מהנדס העיר או מי מטעמו ובחינת האפשרות לשילוב גינון בהם.</p> <p>7. תנאי להיתר יהא תיאום מול מחלקת תושבייה לעניין התנועה והחניה בפרויקט.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה לחלק המותנה יהא הצגת הסכם נאמנות הכולל תנאי יסוד להבטחת תחזוקה ארוכת טווח של המבנה.</p>
6.10	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.
6.11	זכות מעבר לרכב	השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר ברכב הינו זיקה עבור כניסת כלי רכב, לרבות כלי רכב תפעוליים, למפלסי החניה.



7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי להיתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ותכנון שטחי ציבור לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
3	מתן היתר בניה לחלק המותנה	הצגת הסכם נאמנות
4	מתן טופס אכלוס	יהיה השלמת בנייה בפועל של השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת ופיתוח השצ"פ וכן פיתוח רצועת השטח שבתחום תא שטח 1 הסמוכה לקו הבניין הדרומי
5	מתן תעודת גמר לחלק המותנה	הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה בהתייחס לתאי השטח שטרם מומשו. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.

