

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0855585

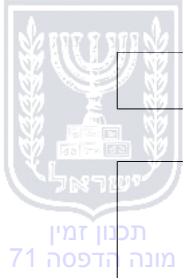
התחדשות עירונית ברחוב בר יוחאי 17-21 ואלמליח 143-145 - מתחם 06

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת גוננים בין הרחובות בר יוחאי ואלמליח. מטרת התכנית הינה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

במתחם קיימות כיום 180 יחידות דיור ב-6 מבנים אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20. במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. לצורך פיתוח המתחם מוצעת תכנית בינוי המשנה את קווי הבניין הקיימים, את גובה הבינוי ומוסיפה זכויות בניה.

התוכנית מציעה הקמה של רובע עירוני חדש הכולל ארבעה מגדלי מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי מסחר ושטחים בנויים לצרכי ציבור.

התכנית מניידת את השצ"פ הקיים בחלקות 46, 47 ו-58 ובמקומו מציעה שצ"פ גדול לאורך רחוב בר יוחאי וחיבורים רגליים לרחוב אלמליח.

התכנית מוגשת ע"י החברה היזמית מגדלי קטמון מקבוצת בית ירושלמי בשם דיירי המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית ברחוב בר יוחאי 17-21 ואלמליח-143

שם התכנית

שם התכנית

1.1

145 - מתחם 06

ומספר התכנית

101-0855585

מספר התכנית

8.199 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218507
	קואורדינאטה Y	628905

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אלמליח אברהם	145	
ירושלים	אלמליח אברהם	144	
ירושלים	אלמליח אברהם	143	
ירושלים	בר יוחאי	19	
ירושלים	בר יוחאי	17	
ירושלים	בר יוחאי	21	

גוננים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30199	מוסדר	חלק	6-11, 46-47, 58	51

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 71תכנון זמין
מונה הדפסה 71תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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
19/08/1990		3706	3792	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 4013 בתחומה	החלפה	4013
14/11/2004		430	5343	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 4013/א בתחומה	החלפה	4013 / א
21/01/2010		1593	6052	הוראות תכנית 5166/ב' תחולנה על התכנית למעט השינויים המופיעים בתוכנית זו.	פירוט	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמית מנדלקרן ועומר בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עמית מנדלקרן ועומר בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	4	27/07/2023	גיל בר	13: 02 31/07/2023		לא
חוות דעת כלכלית	רקע	1: 1	154	15/11/2022	גיל יזרעאלי	10: 14 20/11/2022	חוות דעת כלכלית ותקן 21	לא
חוות דעת סביבתית	רקע	1: 1	69	01/09/2022	רון לשם	12: 58 30/10/2022	חוות דעת סביבתית	לא
חלוקה ורישום	מנחה	1: 250	1	01/08/2023	אהוד קראוס	14: 54 04/09/2023	נספח איחוד וחלוקה	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב חלקית	1: 250	1	05/09/2023	עמית מנדלקרן ועומר בר	09: 44 05/09/2023	נספח רישום תלת מימדי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	90	15/11/2022	גיל יזרעאלי	14: 49 04/09/2023		לא
נספח חברתי	רקע	1: 1	61	11/07/2021	לואיס בר ניר	14: 22 23/08/2021		לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 1	23	01/08/2022	דוד ד"ר זיטון	10: 07 11/09/2022	נספח ניקוז ושימור נגר	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	29	29/10/2022	יאיר גולדברג	12: 59 30/10/2022	סקר עצים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	02/10/2022	מיכאל נקמן	13: 49 23/10/2022	נספח תנועה וחניה. מחייב לעניין תכנון הצומת בציר אלמליח 1 ואלמליח 2. מנחה בכל שאר הנושאים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/10/2022	אהוד קראוס	09: 49 26/10/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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			מגדלי קטמון מקבוצת בית ירושלמי בע"מ	ירושלים	הרטום	7	058-4170468		office@baje.co.il



תמונת זמין
מונה הדפסה 71

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדלי קטמון מקבוצת בית ירושלמי בע"מ	ירושלים	הרטום	7	058-4170468		office@baje.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמית מנדלקרן ועומר בר		סטודיו או 2 איי בע"מ	תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
אדריכל	אדריכל	גיל בר	35581480	סטודיו או 2 איי בע"מ	תל אביב- יפו	שד' יד לבנים	2			gilbar101@yahoo.com
	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kraus-eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אסנת קסלסי קוצר		ארא אדריכלות נוף	ירושלים	רבי בנימין	4	02-6747070		osnatkk@gmail.com
	סוקר עצים	יאיר גולדברג			מבשרת ציון	הארזים	9	052-5867259		yairroots@gmail.com



תמונת זמין
מונה הדפסה 71

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	יועץ	דוד די"ר זיטון		א.ד. טכנולוגיה	ירושלים	הרב קוסובסקי	9	02-6536379		ed.technology@gmail.com
	שמאי	גיל יזרעאלי	1127		טל שחר	נחל שורק	83	08-9411004		gill@izraelly.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		yuval@shl.co.il
	יועץ תחבורה	מיכאל נקמן			אלון שבות	השיירות	8	02-9931024		nakman73@gmail.com
יועץ חברתי	יועץ	לואיס בר ניר		אורבניקס תכנון כלכלה וסביבה	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102817		louis@urbani.cs.co.il



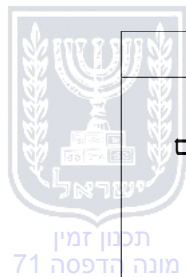
תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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 הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית 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	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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.

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 פינוי מבנים קיימים ובניית חדשים תחתיהם, לרבות שטחי מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים ציבוריים מבונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - שינוי משטח מגורים מיוחד לשצ"פ
 - שינוי משטח מגורים מיוחד למגורים ד'
 - משצ"פ לשטח מגורים
- קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני כ- 40 קומות מעל קומות מסחר
- קביעת מספר יח"ד
- קביעת שטחי בניה עיליים ותת קרקעיים
- קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומבנה ציבור
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה



08. קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי
09. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.
10. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי
11. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית
12. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה
14. קביעת הוראות לגבי רישום תלת מימדי של חלקות
15. קביעת הוראות לעניין תוספת זכויות מותנות כנגד הקמת קרן תחזוקה ותוספת קומות ושטחים בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	5
דרך מוצעת	7
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	4, 2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	4 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	5
חזית מסחרית	דרך מוצעת	7
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	5
מבנה להריסה	מגורים ד'	4 - 1
מבנה להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	5
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	7
מגורים תלת מימד	מגורים ד'	4, 2
מגורים תלת מימד	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	5
קו בנין עילי	מגורים ד'	4, 3
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	7
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	4, 3, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	6,511	79.40
שטח ציבורי פתוח	1,335	16.28

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.32	354	שצ"פ/דרך
100	8,200	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.21	181.44	דרך מוצעת
60.32	4,946.02	מגורים די'
3.44	282.34	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
34.02	2,789.58	שטח ציבורי פתוח
100	8,199.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, מחסנים ומערכות טכניות, מבנה ציבור, מועדון דיירים חזית מסחרית בקומות המסד: שטחי מסחר, שירותים אישיים, קליניקות ומרפאות, חנויות, בתי מרקחת, משרדים, בנקים ושימושים אחרים בעלי אופי ציבורי, מבנה ציבור, מתקנים טכניים, חדרי כושר וספורט</p> <p>מתחת לקומת הקרקע - מבנה ציבור, מרפאות וקליניקות, מחסנים, חניה, חדרי כושר, מתקנים טכניים, שטחים משותפים עבור הדיירים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת ארבעה מגדלי מגורים, מבנה ציבור וקומות מסחריות. 2. שטחי הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם למצויין בתשריט התכנית. 3. תותר הקמת מרתף חניה בתכסית של עד 100% ובלבד שיוסדר פתרון למי הנגר. יותרו פתרונות מכניים. 4. יותר שינוי של עד 2 מ' מהגבהים המצויינים בנספח הבינוי 5. תותר הקמת פרגולות בשטח התכנית וזאת ללא תוספת שטחי בניה ובלבד שאלה יבוצעו בתכנון אחיד לכל התכנית. 6. יותרו שטחים מקורים בקומת הקרקע במידת הצורך ואלה יתווספו לשטחים המצויינים בטבלה 5. 7. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבניין מונחה הדפסה 71 תכנון זמין 8. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה. 9. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה. 10. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים. 11. גגות המבנה יהיו שטוחים. 12. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד יציאה ממדרגות וחדרי מכוונות/טכניים ככל שידרשו. 13. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה. 14. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה. תותר הצבת גנטור, מאגרי מים, מתקנים טכניים או כל חדר טכני אחר בגגות המבנים, הפתרון התכנוני לאמצעי הסתרת המתקנים טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 15. קירות הפיתוח והגדרות יבנו מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת משני צדדיהם. 16. היזם ישקם כל שטח שיפגע כתוצאה מהעבודות ובכלל זאת, צידי הכביש בתאום עם עיריית ירושלים 17. תמהיל הדירות יהיה מגוון כאשר לפחות 20% מכלל הדירות בפרויקט יהיו בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). 18. החזית של קומת הקרקע הפונה לכיוון רחוב אלמליח ולכיכר תהיה ציבורית או מסחרית ותוכל לכלול גם כניסות למבני המגורים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. 19. תותר הקמת חדר שנאים בתחומי התוכנית עבור כלל הצרכנים בפרויקט בתת הקרקע בלבד ללא הבלטה מעל מפלס המדרכה או השצ"פ הסמוכים. פתחי האיוורור של חדר השנאים ישולבו

4.1

מגורים ד'

בפיתוח הפרויקט.

20. לאורך המדרכות הסובבות את הפרויקט יינטעו עצים בוגרים במרווחים של 7 מ'.

21. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום ושטחו 390 מ"ר יותר שימוש לכתות גן בלבד שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תיבנה על ידי היזם ברמת מעטפת ותירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת לתוכנית זו ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות B בצבע חום ושטחו 400 מ"ר יותר שימוש לבתי כנסת בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תיבנה על ידי היזם ברמת המעטפת ותירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת לתוכנית זו ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות C בצבע חום ושטחו 440 מ"ר יותר שימוש למעונות יום בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תיבנה על ידי היזם ברמת המעטפת ותירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת לתוכנית זו ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן. יותר שינוי במיקום שטחים אלו בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

22. יובטח מעבר מונגש בגבול התוכנית המערבי באמצעות זיקת הנאה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתשריטת התוכנית לשם הבטחת הגישה לבית הכנסת קהילת בלגיה הנימצא בחלקה 5 ממערב לתוכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת הגישה בזמן עבודות הבניה.

23. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.

ב

חניה

1. תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לכל יח"ד.
2. מספר מקומות החניה עבור השימושים האחרים ייקבע לפי תקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה. בנוסף, יוסדרו חניות אורחים בשיעור של 10% ממספר יח"ד המוצעות בתכנית. חניות האורחים יכול שיהיו בתחום הדרכים הגובלות בתכנית בצד הרחוב של התכנית, בתחום מגרשי המגורים או בתחום הדרכים ובתחום הרחוב.
3. החניון בתחום התכנית יהיה משותף לכל תאי השטח, ותירשם זיקת מעבר הדדית בין המגרשים. במידת הצורך תתאפשר בניית החניון בשלבים ובלבד שהחניון לאותו השלב יוכל לתפקד באופן עצמאי.
4. ניתן יהיה להתקין מעליות, מכפילי חניה ומתקני חניה אוטומטיים בהתאם לתקן הישראלי.
5. ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחי חניה בהתאם לצורך וללא צורך בהליך נוסף או הקלה.

4.1	מגורים ד'
	<p>6. לא יותרו כניסת ויציאת כלי רכב אל החניונים בתכנית מציר אלמליח 1 (כמוגדר בנספח התנועה) המתחבר לרחוב בר יוחאי.</p> <p>7. החניות שבתת הקרקע המיועדות למגורים ישויכו ליחיד ספציפיות בתאי שטח 1, 2, 3, 4, 6 ויירשמו על שם בעלי הזכויות של יחיד אלו.</p> <p>8. החניות בתת הקרקע שלא יוקצו עבור יחידות מגורים ומסחר ספציפיות ישמשו כחניות ציבוריות</p> <p>9. חניות האורחים שייבנו בחניון התת קרקעי ישמשו את אורחי המגורים שבתחום התכנית בלבד</p> <p>10. יותר שינוי במיקומי הכניסות לחניון בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי המצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת,</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטיה ניכרת</p> <p>3. המיקום העקרוני והיקף המסחר יהא על פי העקרונות המפורטים בנספח הבינוי. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. הכניסות למסחר יהיו במפלס המדרכה הסמוכה או השצ"פ הסמוך. לא תותר גישה שאינה ישירה ממרחב הציבורי כגון חפיר או שיקוע והכל על פי העקרונות שבנספח הבינוי שינוי מהוראה זו יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. עקרונות הפיתוח לרבות מפלסי הכניסות העקרוניים למסחר כמפורט בנספח בינוי מחייבים. שינויים עקרוניים יחשבו כסטיה ניכרת.</p> <p>6. כל ההוראות המפורטות בסעיף 6.6 בנוגע להנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות".</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. פתחי יניקה ופליטת אוויר מן החניון התת קרקעי ימוקמו רחוק ככל הניתן מדירות המגורים וממקומות שבקרבתם שוהים או עוברים הולכי רגל</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. תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניין הינם בהתאם מסומן בתשריט</p> <p>2. קו הבניין התת קרקעי המסומן בתשריט הנו עבור שטחי הבניה, כולל המסחר, הממוקמים מתחת למפלס הכיכר ברחוב בר יוחאי</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>3. קו הבניין הרגיל הינו עבור המבנים שמעל מפלס הכיכר ברחוב בר יוחאי.</p> <p>4. קו בניין העילי הינו עבור מרפסות זיזיות למבנים אלה.</p> <p>5. תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין וגבול המגרש בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p>
ו	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים בשטח התכנית יועברו לטובת עיריית ירושלים וירשמו על שמה בהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים.</p> <p>2. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו, התש"ל-1970).</p> <p>3. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>4. אישור חברת החשמל</p> <p>5. במידה ויתוכן מבנה ציבור בשטח התוכנית - אישור מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים</p> <p>6. תיאום תכנית הפיתוח מול אדריכל העיר</p> <p>7. תנאי להיתר פנייה תיאום תוכנית נטיעות עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים</p> <p>8. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מניעת מטרדים סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, פינוי עודפי עפר ופסולת לאתר מוסדר, מיקום מערכות מכניות, איוורור, מיזוג, שילוט וכדומה.</p> <p>9. אישור תוכנית התארגנות ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. בחינת נושא השתתפות היזם במימון תחזוקת המבנה עבור התושבים החוזרים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן כזיקת הנאה לאורך רחוב אלמליח יפותח כמעבר חופשי להולכי רגל בהמשך ישיר למדרכה הסמוכה, ללא מחסומים או מגבלות.</p> <p>2. תותר בניה זיזית ו/או הקמת מצללה מעל זיקת ההנאה ובלבד שמעבר הולכי הרגל במפלס המדרכה לא יפגע.</p>
ט	<p>עתיקות</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה. 2. עצים לכריתה: יש לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. 3. כריתה והעתקת עצים תתבצע לאחר קבלת היתר בנייה ובאישור פקיד היערות. 4. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יחייבו תכנון, איטום וניקוז ותחזוקה אינטנסיבית בתיאום עם מהנדס העיר ואגף שפ"ע בשלב היתר הבניה.
יא	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי המסחר יהיו בקומות המסד בלבד. 2. שלטי החנויות יהיו אחידים 3. תותר הקמת מצללה לאורך חזיתות המסחר ובלבד שזו תהיה אחידה לכל אורך הרחוב 4. לא יותרו עסקים המייצרים מפגעי רעש כגון ברים או מועדונים 5. לא תותר השמעת מוסיקה מחוץ לכתלי העסק 6. לאורך החזית המסחרית תותר הקמת כניסה לבנייני המגורים ושטחים ציבוריים לרווחת הדיירים 7. תותר הקמת חדר שנאים או דלת כניסה לחדר שנאים תת קרקעי כחלק מהחזית המסחרית. 8. תותר הקמת קומת גלריה בחזיתות המסחריות. שטחי קומות הגלריה יתווספו לשטחים המופיעים בטבלה 5 9. תותר בניית הצללה ו/או אלמנטים עיצוביים מחוץ לקווי הבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>מעל הקרקע: שטחים מגוונים ומרוצפים, מדרגות פיתוח, מצללות, מתקני משחקים, ריהוט רחוב, דרגנועים, מעליות, יציאה מחניונים למטרות בטיחות.</p> <p>מתחת לקרקע: מסחר, שטחי ציבור, חניון תת קרקעי, מחסנים ושטחים טכניים</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במפלס הקרקע יפותח השטח ע"י ריצוף, גינון, גינות משחקים וכדומה לרווחת הציבור. 2. מתחת לקרקע יוקם חניון לשימוש דיירי המתחם 3. במקומות בהם הגינון ימצא מעל שטח החניון עומק בתי הגידול לעצים לא יפחת ממטר אחד. 4. תנאי להיתר בנייה הגשת תוכנית פיתוח לשצ"פים ולמעברים שבתחום התוכנית בהתאם לעקרונות שנקבעו בתוכנית ובנספח הבינוי לאישור מהנדס העיר 5. יותר שילוב אמצעיים מכניים להנגשה במעברים בין רחוב בר יוחאי ורחוב אלמליח המוצעים בתוכנית 6. תותר הקמת מבנה יציאה למטרות מילוט מחניונים תת קרקעיים בהתאם לדרישות כיבוי אש. יציאות אלו ישולבו בפיתוח ויוסותרו ככל הניתן.

4.2	שטח ציבורי פתוח
ב	רישום שטחים ציבוריים 1. על תאי שטח 5,6 יחולו התקנות לרישום בעלות בחלקה תלת מימדית. 2. השטחים הציבוריים הפתוחים ירשמו על שם הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 6.3. 3. השטחים בתת הקרקע ירשמו על שם דיירי הבנין.
4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים מסחר, מבני ציבור, חניה, מחסנים ושטחים טכניים
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים מעל הקרקע: מדרכות, מדרגות פיתוח, מצללות, ריהוט רחוב, מתחת לקרקע: חניון תת קרקעי, מחסנים ושטחים טכניים
4.4.2	הוראות
א	רישום שטחים ציבוריים 1. על תא שטח 7 יחולו התקנות לרישום בעלות בחלקה תלת מימדית. 2. השטחים ביעוד דרך ירשמו על שם הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 6.3. 3. השטחים בתת הקרקע ירשמו על שם דיירי הבנין.



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	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
(9) 3312	(8)	(8)	(8)	(8)	(7) 9	(6) 40	(5) 148	(4) 276		(3) 7250		(2) 9636	) 21264 (1)	1597		1	מגורים	ד' מגורים
											616		1055		1	מסחר	ד' מגורים	ד' מגורים	
(9) 768	(8)	(8)	(8)	(8)	(7) 9	(6) 18	(5) 64	(4) 64		(3) 3500		(2) 3400	) 7250 (10)	755	2	מגורים	ד' מגורים	
											511		200		2	מסחר	ד' מגורים	ד' מגורים	
(9) 768	(8)	(8)	(8)	(8)	(7) 9	(6) 18	(5) 64	(4) 64		(3) 3500		(2) 3400	) 7250 (10)	727	3	מגורים	ד' מגורים	
											506		180		3	מסחר	ד' מגורים	ד' מגורים	
(9) 3168	(8)	(8)	(8)	(8)	(7) 10	(6) 39	(5) 144	(4) 264		(3) 6950		(2) 9595	) 19050 (1)	1868	4	מגורים	ד' מגורים	
													820		4	מסחר	ד' מגורים	ד' מגורים	
											1015				4	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	ד' מגורים	
					6					) 14400 (3)				2790	5	חניון	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
											250				5	מסחר	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
													215	282	6	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
										1230			282		6	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(9) 276						(12) 1	(12) 3.5	(12) 23		) 1150 (11)		(11) 950	) 1840 (11)		1	מגורים	ד' מגורים	זכויות מותנות



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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:

- א. ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה עיקריים ו/או שטחי שירות בין מעל למתחת הכניסה הקובעת ולהיפך בהתאם לבינוי הסופי ובלבד שסך כל השטחים ומספר הקומות לא יעבור את המפורט בטבלה זו.
- ב. שטחי החניונים בתאי שטח ביעוד שצ"פ יחוברו לחניונים בתאי שטח 1-4. שטחי החניונים כוללים גם את השטח שייבנה תחת תא שטח 7 ביעוד דרך.
- ג. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה ושטחי בניה תת קרקעיים למטרה זו במידה ויידרשו לעת הוצאת היתר הבניה ללא צורך בהליך נוסף או הקלה.
- ד. יותר ניוד יחיד ושטחים בין תאי השטח ובלבד שסך השטחים ויחיד לא יעלו על סך השטחים היחיד המופיעים בטבלה, ובלבד שלא תהיה חריגה בקווי הבניין ומספר הקומות המפורטים בטבלה זו.
- ה. יותר ניוד שטחים תת קרקעיים בין תאי השטח השונים
- ו. תותר תוספת של קומות טכניות במידת הצורך מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה למטרות שירות בלבד ובגובה של עד 2.4 מ' נטו. השטחים הטכניים יתווספו על השטחים המופיעים בטבלה זו. (קומה טכנית ומתקנים טכניים על הגג לא יכללו במגבלת גובה זו).
- ז. יותר ניוד של קומות בין המבנים בתאי שטח 1 ו-4 למבנים בתאי שטח 2 ו-3
- ח. תותר הקמת גלריות לשטחי המסחר. שטחי גלריות אלה אלה יתווספו על השטחים המופיעים בטבלה זו.
- ט. קווי הבניין לשטחי הבניה, כולל המסחר, הממוקמים מתחת למפלס הכיכר ברחוב בר יוחאי יהיו בהתאם לקו בניין תת קרקעי כמופיע בתשריט
- י. שטחי הבניה מחושיבים בהתאם לחוק התכנון והבניה - דהינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ. השטח שמעבר לעובי קיר זה יתווסף על המופיע בטבלה.
- יא. יותר ניוד של שטחי שירות בין השימושים השונים ובלבד שסך כל השטחי השירות לא יעבור את המפורט בטבלה זו
- יב. הזכויות המותנות המפורטות הן בנוסף למפורט בטבלה זו יפרסו על כל תאי השטח למגורים 1-4 ויגלמו תוספת של קומה אחת לכל אחד מתאי השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 200 מ"ר שטח לרווחת הדיירים.
- (2) הפרויקט תוכנן לפי 12 מ"ר ממ"ד ליחיד ככל ויופחתו מספר היחיד ו/או יוצע פתרון ממ"קים ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחים עיקריים..
- (3) תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף.
- (4) 20% מיחיד יהיו דירות בשטח של עד 80 מ"ר תותר תוספת של 10% ביחיד ללא שינוי בשטחים וללא צורך בפרסום הקלה.
- (5) נמדד ממפלס רחוב בר יוחאי (מערב). גובה זה אינו כולל הקמת מעקה גג, יציאת מדרגות לגג המבנה, קומות טכניות ומתקנים טכניים אם ידרשו..
- (6) נמדד ממפלס רחוב בר יוחאי (מערב). מעל קומות מסד מסחר וציבורי לא כולל חדר יציאה לגג, קומות טכנית עבור מערכות, וקומות טכנית עבור המסחר..
- (7) תותר תוספת קומות למטרות שירות ללא צורך בהליך נוסף, בהקלה או פרסום.
- (8) בהתאם למסומן בתשריט.
- (9) שטחים אלו הינם לפי 12 מ"ר ליחיד מרפסות מקורות. שטחי מרפסות זיזיות שאינן מקורות אינם כוללים והינן בנוסף לשטח זה.
- (10) כולל 150 מ"ר שטח לרווחת הדיירים.
- (11) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.6 להוראות התכנית. תוספת השטחים תחלק באופן יחסי בין תאי שטח 1-4..
- (12) מספר זה יתווסף למפורט עבור כל אחד מתאי השטח בטבלה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	6.1
<p>על תאי שטח 5-7 יחולו הוראות החוק לבעלות בחלקה רב שכבתית. א. מפלס הרחוב/ הכניסה לבנין עליונה/תחתונה תשמש כשטח ציבורי פתוח או דרך. ב. המפלסים התת קרקעיים שמתחת לכניסות הבנין ברחוב בר יוחאי ישמשו עבור מסחר, מבני ציבור ושטחי שירות למסחר ובנייני המגורים.</p>	
6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>1. הבניה בתוכנית תבוצע בהתאם לתקן בניה ירוקה כמתחייב בחוק התכנון והבנייה ובהתאם לדרישות מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת מתן ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281. 2. בשלב התכנון המפורט ייבחן על ידי יועץ סביבה פוטנציאל הייצור האנרגטי של המתחם. זכויות בניה מתאימות להקמת מערכות אגירת אנרגיה במתחם יתווספו על זכויות הבנייה בתוכנית. 3. רעש: עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה התקפות לעת מתן ההיתר. 4. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות להפחתת הרעש בעת העבודות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית, שתבחן את השפעת הרעש מאצטדיון טדי ישראל ומתחם הארנה על מבני התכנית ותיתן המלצות בהתאם. 5. אזבסט: כתנאי להיתר הריסה/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. 6. איכות אויר: תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום כגון גנרטור כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. 7. פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור. מיקום הפתחים יתואם עם המחלקה לאיכות סביבה.</p>	
6.3 חלוקה ו/ או רישום	6.3
<p>1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה 2. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית/מגישי הבקשה להיתר תוכנית לצורכי רישום ותוגש לאישור יו"ר הועדה המקומית 3. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה לרבות השטחים הציבוריים המבונים אשר יבנו על ידי היזם (ברמת מעטפת) ומופיעים בטבלאות האיזון והקצאה מתחת לקו, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.</p>	

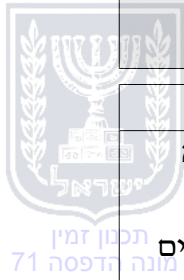
חלוקה ו/ או רישום	6.3
	<p>4. בעת רישום הבית המשותף תיוחד הבעלות של הרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום ושטחו 390 מ"ר יותר שימוש לכתות גן בלבד. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות B בצבע חום ושטחו 400 מ"ר יותר שימוש לבתי כנסת בלבד. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות C בצבע חום ושטחו 440 מ"ר יותר שימוש למעונות יום בלבד. יותר שינוי במיקום שטחים אלו בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. התוכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת מיימדית בתחום תא הקרקע של תאי שטח 5-7 בתוכנית זו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת מימדי) התש"ף 2020.</p> <p>6. השטח התת קרקעי בתאי שטח אלה ירשם ביעוד מגורים בהתאם למסומן בתשריט בקו כתום ובהתאם לנספח תלת המימד המצורף לתוכנית זו.</p> <p>7. תחום הגבהים של החלקה התת קרקעית יהיה בהתאם למפלסים המצוינים בנספח זה. גבהים אלה מהווים את פני תחתית רצפת המרחב הציבורי שמעליה מצדם העליון ובהתאם לנספח תלת מימד. תותר סטיה מגבהים אלה בהתם לתוכנית הפיתוח הסופית ובלבד שהשטחים שמעל הקרקע יהיו ביעוד שצ"פ והשטחים שמתחתיו יהיו ביעוד מגורים.</p> <p>8. לאחר קבלת היתרי הבניה מתוקף תוכנית זו תוכן תוכנית תלת ממדית לצורכי רישום (תמ"ר) ותוגש לאישור הועדה המקומית.</p>
ניהול מי נגר	6.4
	<p>1. תותר הקמת מרתף חניה בתכסית של 100% משטח הקרקע.</p> <p>2. פתרון מי נגר יתואם לעת מתן היתר בנייה. יתאפשר פתרון טכני ו/או באמצעים מכניים בתיאום עם יועץ ניקוז.</p>
הנחיות מיוחדות	6.5
	<p>תברואה:</p> <p>1. בקשות להיתר יציגו פתרונות אשפה הכוללים תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית המעודכנות, ובכלל זה התייחסות למצנחי אשפה, חדרי אשפה מוגדלים, מתקני אצירה מספקים ונגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>2. בקשה להיתר הכוללת שימושי מסחר ו/או תעסוקה יוצגו גם פתרונות אצירה לאריזות קרטון ולפסולת גושי בתיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים</p> <p>3. בפיתוח המרחב הציבורי יוקדשו שטחים למתקני אצירה על פי הנחיות הרשות המקומית, באופן נגיש לרכבי האיסוף ושאינו פוגע במרחב הולכי הרגל.</p> <p>4. במרחב הציבורי ייעשה שימוש בפחים חסיני נבירה.</p> <p>חשמל:</p> <p>1. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.</p> <p>2. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקחו בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין</p> <p>3. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה</p>
תחזוקה	6.6
	<p>הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:</p> <p>1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר</p>

תחזוקה	6.6
<p>ומימושן אינו מחייב.</p> <p>2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.</p> <p>3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>4. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה 18 מיליון ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים המדויק שיכתב בהסכם הנאמנות.</p> <p>7. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>תותר הוצאת היתר בניה נפרד לכל תא ללא חשיבות לסדר הבניה.</p> <p>יש להגיש תוכנית פיתוח לשצ"פים ולמעברים שבתחום התוכנית בהתאם לעקרונות שנקבעו בתוכנית ובנספח הבינוי לאישור מהנדס העיר</p>	היתר בניה	1
<p>תותר הוצאת טופס 4 לכל תא שטח בניפרד תנאי לקבלת טופס 4 יהיה פיתוח בפועל של השצ"פים והמעברים שבתחום התוכנית בהתאם לתוכנית הפיתוח שאושרה בהיתר הבניה</p>	טופס 4	2



7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התוכנית הינו שבע שנים מיום פרסום התוכנית למתן תוקף. אחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.

