

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0835371

תכנית מפורטת, מתחם הציונות, קרית יובל

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 :

08/11/2023

לאשר את התוכנית

למשי

31/01/2024

יר"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 ברחוב הציונות בקרית יובל.
בשטח התכנית 64 יח"ד לפינוי עפ"י נסח רישום, התכנית מציעה 270 יח"ד ב- 13 בניינים המחולקים ל- 2 מתחמים.

בשטח התכנית חלקה מס. 144 ביעוד למבני ציבור עפ"י תרש"ץ לתוספת מבני ציבור לשימוש השכונה כדוגמת בית ספר, מעונות יום, גני ילדים ומועדון נוער.

בשטח התכנית פארק עירוני המקשר מפארק רמת דניה לפארק אסבסטוניים במורדות רחוב שטרן. התכנית כוללת הנגשה מיכאנית להולכי רגל בין מפלס הציונות לבין מפלס רחוב שטרן המאפשר הנגשת התכנית ומבני הציבור וכן את הגעה לשימוש בקו הרק"ל הסגול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תכנית מפורטת, מתחם הציונות, קרית יובל

101-0835371

מספר התכנית

22.102 דונם

1.2 שטח התכנית

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 ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216879 קואורדינאטה X

628944 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הציונות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| 30413 | מוסדר | חלק | 99 | 98 |
| 30415 | מוסדר | חלק | 140-146, 202, 265, 270, 276 | 152, 246, 287 |

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

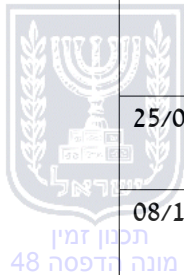
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 1596 | 2 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 25/09/1977 | | 111 | 2370 | תכנית זו משנה את תכנית מס' 1648 / ב. | שינוי | 1648 / ב |
| 08/12/1974 | | 565 | 2071 | תכנית זו משנה את תכנית מס' 1939. | שינוי | 1939 |
| 23/07/1981 | | 2254 | 2730 | תכנית זו משנה את תכנית מס' 2756 | שינוי | 2756 |
| 11/10/1981 | | 40 | 2755 | תכנית זו משנה את תכנית מס' 2761. | שינוי | 2761 |
| 23/07/1981 | | 2254 | 2730 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2795 ממשיכות לחול. | שינוי | 2795 |
| 10/04/1997 | | 2920 | 4510 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית 726737, וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 4835 ממשיכות לחול. | שינוי | 4835 |
| 16/07/1959 | | 1586 | 687 | תכנית זו משנה את תכנית מס' 62. | שינוי | 62 |
| 20/05/1971 | | 1747 | 1722 | תכנית זו משנה את תכנית מס' 1596 | שינוי | 1596 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------|-----------------------|
| כן | | | רננה נילי חר"ג | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רננה נילי חר"ג | | 1 | 1: 1000 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מס' א1 - תכניות | 11: 30 27/12/2023 | רננה נילי חר"ג | 26/12/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | אדריכלות |
| לא | נספח מס' אב - תכניות | 11: 31 27/12/2023 | רננה נילי חר"ג | 26/12/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | אדריכלות |
| לא | נספח מס' אג - חתכים וחזיתות | 11: 26 27/12/2023 | רננה נילי חר"ג | 26/12/2023 | 1 | 1: 500 | מנחה | אדריכלות |
| לא | תשריט מצב מאושר | 12: 42 02/11/2022 | יורם אלישיב | 20/10/2022 | | 1: 1000 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח מס. 2 - נספח תנועה | 09: 44 19/10/2022 | אלדד לבל | 19/10/2022 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מס. 3 - נספח איחוד וחלוקה | 12: 43 02/11/2022 | יורם אלישיב | 27/10/2022 | | 1: 1000 | מחייב | חלוקה ורישום |
| לא | נספח מס. א4 - טבלת הקצאה ואיזון | 16: 05 11/12/2022 | עודד האושנר | 16/11/2022 | 1 | | מנחה | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח מס. א4 - נספח לטבלת הקצאה ואיזון | 16: 06 11/12/2022 | עודד האושנר | 16/11/2022 | 41 | | מנחה | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח מס. א4 - תקן 21 | 11: 47 29/11/2022 | עודד האושנר | 29/11/2022 | 65 | | מנחה | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח מס. 5 - נספח לקביעת מגרש תלת מימד | 14: 09 15/11/2022 | רננה נילי חר"ג | 15/11/2022 | 7 | 1: 500 | מנחה | קביעת מגרש תלת מימדי |
| לא | נספח מס. 6 - דו"ח מיקרו אקלים | 11: 19 29/11/2022 | נועם נחמני | 03/11/2022 | 50 | | מנחה | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא | נספח מס. א7 - שמירה על עצים בוגרים- מדידה | 09: 50 25/07/2022 | אדיר אלווס | 19/07/2022 | 1 | 1: 500 | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח מס. א7 - סקר עצים | 09: 52 25/07/2022 | אדיר אלווס | 19/07/2022 | | 1: 1000 | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח מס. 8 - תכנית נוף | 09: 46 25/07/2022 | רחל וינר | 09/06/2022 | 1 | 1: 500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח מס. 9 - פרוגרמה לשירותי ציבור ותסקיר חברתי | 12: 24 01/05/2022 | לואיס בר-ניר | 17/05/2020 | | 1: 1 | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |

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 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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, רועי לביא) (1 | | עיריית ירושלים | ירושלים | | 1 | 02-6297678 | 02-6297453 | roy@jerusalem.muni.il |
| עורך דין | מייצג בא כח | מייצג בא כח, אלי תוסייה (2) כהן | 146610 | אלי תוסייה כהן ושות' משרד עורכי דין ונוטריון | ירושלים | אגריפס | 42 | 077-2031186 | 077-2100952 | e0507320858@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא בנין 1, ירושלים.

(2) כתובת: קומה 3.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|-------------------------------|----------|------|-----|-------------|------------|--------------------|
| פרטי | מוטי פלד | | מיזם נדל"ן והשקעות בע"מ | תל אביב- | (1) | | 052-0507382 | 04-9551045 | rabiner9@gmail.com |
| פרטי | דורית רבינר | | דורית רבינר ניהול פרויקטים | עכו | (2) | 1 | 04-9551045 | 04-9551045 | rabiner9@gmail.com |

(1) כתובת: יצחק שדה 17.

(2) כתובת: מוטה גור 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|------------------------------------|---------|----------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | רננה נילי חר"ג | 80958 | ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים | ירושלים | ינאי (1) | 6 | 02-5619791 | 02-6259797 | office@arcticarc.com |



תכנון זמין
הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------------|-------------|--------------|----------------|--|-----------------|-------------|-----|------------|------------|---------------------------|
| אגרונום | סוקר עצים | אדיר אלוס | | אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ | חגור | הנורית | 102 | 03-9032190 | 03-9032190 | office@adir- nof.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | יורם אלישיב | 985 | אלישיב מדידות והנדסה בע"מ | ירושלים | הרכבים (2) | 9 | 02-6793012 | 02-6797852 | m_ely@beze qint.net |
| מתכנן ערים ואזורים | יועץ | לואיס בר-ניר | | אורבניקס תכנון כלכלה בע"מ | רמת גן | ז'בוטינסקי | 1 | 03-6102817 | 03-7526182 | Louis@urbani cs.co.il |
| שמאי מקרקעין | שמאי | עודד האושנר | 187 | האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ | תל אביב- יפו | לינקולן (3) | 20 | 03-6254688 | 03-6254622 | omri@haush ner.co.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | רחל וינר | 40207 | רחל וינר אדריכלות נוף בע"מ | ירושלים | כספי מרדכי | 9 | 02-5670080 | 02-5670090 | rachelle@wis i.co.il |
| תנועה | מהנדס | אלדד לבל | 000000 | אמאב תחבורה ותנועה בע"מ | ירושלים | יד חרוצים | 4 | 02-6726992 | 02-6726995 | amavta@ama v.net |
| יועץ סביבה | יועץ סביבתי | נועם נחמני | | KVS קיימות ושפ"ע | תל אביב- יפו | הרכב | 4 | 03-9172202 | | noam@kvs.c o.il |
| ניהול פרויקט | מהנדס | דורית רבינר | 000000000 0 | רבינר-ניהול פרויקטים | עכו | (4) | 1 | 04-9551045 | 04-9551045 | rabiner9@gm ail.com |

(1) כתובת : ת.ד. 4635 ירושלים 9104601.

(2) כתובת : הרכבים 9

קומה בירושלים.

(3) כתובת : בית רובינשטיין.

(4) כתובת : מוטה גור 1.

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 |
|-------------------|---|
| תחזוקה ארוכת טווח | 1. 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 שמירה מראש על תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן. 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. 3. תקבע בתכנית תוספת של שתי קומות למגדל המוצע ושטחים עבור 4 יח"ד בסה"כ בגודל ממוצע של 100 מ"ר (פלדלת) ושטחי שירות, אשר מימושו יהיה מותנה בכינונה של קרן נאמנות בהיקף של 3.1 מיליון ש"ח, שמטרתה הבטחת תחזוקת מנע, בלאי ושבר 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**

הקמת בנייני מגורים במתחם הציונות קרית יובל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 קומות, אזור מגורים 7, מאזור מגורים מיוחד ומשטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ד'.

ב. שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור ומאזור מגורים מיוחד לשטח ציבורי פתוח.

ג. שינוי יעוד משביל לשטח עבור אזור מגורים ד'.

ד. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 קומות לדרך מוצעת במפלס תת הקרקע לחנייה.

2.2.2 קביעת הוראות בדבר פינוי והריסה של 6 בנייני מגורים הקיימים בשטח התכנית וקביעת שינוי להקמת 13 בנייני מגורים חדשים במקומם, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.

2.2.3 קביעת מספר יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית ל-270 יחידות דיור, קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ותמהיל יחידות דיור הכל אחד מתאי השטח המיועדים למגורים בתכנית.

2.2.4 קביעת מס' קומות המירבי, קוי הבניין המירבי, גובה הבנייה המירבי ושטחי הבנייה המירביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבנייה בתכנית.

2.2.5 קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים (בכל תאי השטח המיועדים למגורים ד').

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה בשטח, שלבי ביצוע, תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח התכנית.

2.2.7 קביעת שטחים עם זיקת הנאה למעבר הלכי רגל והוראות לפיתוחם ואחזקתם.

2.2.8 הרחבת דרכים קיימות והתויות שבילים וקביעת הוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.

2.2.9 קביעת הוראות לפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים בשטח התכנית לטובת הציבור הרחב.

2.2.10 קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה/עצים לעקירה ועצים לשימור.

2.2.12 קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

2.2.13 קביעת שלבי ביצוע.

2.2.14 קביעת הוראות לתכנית לאיחוד וחלוקה.

2.2.15 הרחבת זכות דרך.

2.2.16 קביעת הוראות להנגשה מיכאנית בין רחוב הציונות לרחוב שטרן.

2.2.17 קביעת הוראות לפיתוח מבני ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|-------------|
| מגורים ד' | 5, 2, 1 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 40 |
| שטח ציבורי פתוח | 37 - 30 |
| דרך מאושרת | 21, 20 |
| דרך מוצעת | 26, 24 - 22 |
| שביל | 50 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 4, 3 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------------------|-----------------|
| גבול מתחם | דרך מאושרת | 21, 20 |
| גבול מתחם | דרך מוצעת | 26, 23, 22 |
| גבול מתחם | מבנים ומוסדות ציבור | 40 |
| גבול מתחם | מגורים ד' | 5, 2, 1 |
| גבול מתחם | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 4, 3 |
| גבול מתחם | שטח ציבורי פתוח | 35 - 30 |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מאושרת | 21, 20 |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מוצעת | 23, 22 |
| גבול מתחם תלת מימדי | מגורים ד' | 5 |
| גבול מתחם תלת מימדי | שטח ציבורי פתוח | 34, 33, 31 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 31 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת | 24, 22 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 40 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד' | 1 |
| חזית מסחרית | דרך מוצעת | 23 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 5 |
| חזית מסחרית | שטח ציבורי פתוח | 34, 33 |
| להריסה | דרך מאושרת | 21, 20 |
| להריסה | דרך מוצעת | 23, 22 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 40 |
| להריסה | מגורים ד' | 5, 2, 1 |
| להריסה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 4, 3 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 36 - 33, 31, 30 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

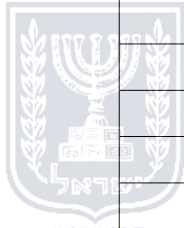
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------------|-------|--------|
| איזור מגורים מיוחד | 3,500 | 15.88 |

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|---------------|------------------------|
| 12.74 | 2,809 | איזור מגורים 2 קומות |
| 1.40 | 308 | דרכים |
| 0.47 | 104 | מעבר ציבורי להולכי רגל |
| 31.53 | 6,950 | שטח לבנייני ציבור |
| 37.99 | 8,375 | שטח פתוח ציבורי |
| 100 | 22,046 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|-----------------------------|
| 0.97 | 213.76 | דרך מאושרת |
| 4.50 | 994.69 | דרך מוצעת |
| 27.46 | 6,069.45 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 17.15 | 3,791.28 | מגורים ד' |
| 8.60 | 1,901.54 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 0.69 | 152.95 | שביל |
| 40.62 | 8,978.65 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 22,102.33 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי</p> <p>1. מתחת לקומת הכניסה למגורים ימוקם חניון ורמפות לחניונים כמפורט בנספח הבינוי ונספח תנועה וחניה.</p> <p>2. לעת מתן היתר הבניה תותר העברה של עד 15% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים המאושרים, משטחי בניה שמעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלא יהיה שינוי בשאר הוראות הבינוי המאושרות.</p> <p>3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>4. 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות אשר שטחן עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות).</p> <p>5. מפלסי הכניסה הקובעת ייקבעו מרחוב לכל בניין מרחוב הציונות עם גמישות של כ-1 מטר.</p> <p>6. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית לא יעלה על 270 יחידות דיור. מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מתאי השטח בתכנית יהא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן, ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בכל אחד מתאי השטח שבתכנית, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p> <p>6. יתאפשר שימוש לחזית מסחרית בקומות הקרקע בחזית רחוב הציונות כמופיע בתשריט מצב מוצע בקו סגול אחיד.</p> <p>7. הוראות בעניין מרפסות:</p> <p>א. כל המרפסות בבניינים ייבנו בהינף אחד.</p> <p>ב. שטח המרפסות המקורות יהא עד 12 מ"ר ליח"ד ויתווסף מעבר לסך השטחים העקריים.</p> <p>ג. לצורך דירוג, מרפסות הבניינים ייבנו כמסגרת נפחית אחידה המבליעה את הדירוג לטובת מרפסות סוכה.</p> <p>ד. יותר חריגה מקו בניין של עד 1.5 מ' למרפסות זיז.</p> <p>8. אין לאפשר העברת שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובע.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. החנייה הנדרשת עבור בניינים שיוקמו בתחום התכנית במתחם המערבי (תאי שטח 1,2,3,22,31) תבוצע בתחום המתחם המסומן בתשריט וכמפורט בנספח מס' 5 (נספח תלת מימד). הכניסה לחנייה תהא מתוך תא שטח 1 באמצעות רמפה לוליינית. החניות תבוצענה בתחומי תאי השטח 1,2,3,22,31 ו-31 ותהיינה משותפות לכל הבניינים שבתחום המתחם המערבי.</p> <p>2. החנייה הנדרשת עבור הבניינים שיוקמו בתחום המתחם המזרחי (תאי השטח מס' 4,5,23,33,34) תבוצע בתחום המתחם המזרחי, כמסומן בתשריט, וכמפורט בנספח מס' 5 (נספח תלת מימד). הכניסה לחנייה תהא מתוך תא שטח 5 באמצעות רמפה לוליינית ותבוצענה בתחום תאי שטח 4,5,23,33,34 ותהיינה משותפות לכל הבניינים שבמתחם המזרחי.</p> <p>3. תקן החנייה יהא בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה בתוספת חניות לאורחים, בהתאם להנחיות יועץ התחבורה של הוועדה.</p> |

4.1

מגורים ד'

הוראות פיתוח

ג

1. בנייני המגורים יוקמו על בסיס עקרונות הבנייה הירוקה, לרבות גגות ירוקים, זאת בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בנייה.
2. קולטי שמש בגג:
- א. הגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנד העיר.
4. גדרות: בגבולות תאי השטח המיועדים למגורים, הגובלים עם תאי שטח המיועדים לשטחים פתוחים ציבוריים, תוקמנה גדרות בגובה של 1.20 מ'.

סטיה ניכרת

ד

1. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס. 1 (נספח בינוי) הינם מחייבים, למעט חריגה של עד 1.5 מ' למרפסות זיז. על אף האמור הבינוי המוצע מעל מפלס הכניסה הקובעת ישמור על קו בנין של ארבעה מטרים בחזית לרבות מרפסות זיז הפונות אל חלקה 287 גוש 30415, וכן לא יותרו פתחים מתחת למפלס רחוב הציונות כלפי חלקה 287 גוש 30415.
2. צמצום המרחק שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. מספרי הקומות המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטייה מהם ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. לא יותרו גינות פרטיות כלפי המרחב הציבורי בתא שטח 5 וכן לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות הפונות לרחוב הציונות לרבות קירות תמך.
5. לא יותר ניווד שטחי בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה.
6. כל שינוי מההוראות המפורטות בסעיף 6.21 בנוגע להנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" תיחשב כסטייה מהוראות התכנית.

פסולת בניין

ה

1. גריסת פסולת בניין: באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי פסולת יעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
2. חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

קווי בנין

ו

קווי בניין כפי שסומנו בתשריט הינם מירביים.

תנאים למתן היתרי איכלוס

ז

תנאי לטופס איכלוס בשטח התכנית יהא השלמת הפיתוח השצ"פים, משעולים וחניוניים בתחומה.

תנאים בהליך הרישוי

ח

11. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 תשתית שבתחום התכנית כולל חשמל

| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|---|
| | <p>(למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב במים ראשיים וכיוצא מזה תהייה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח בתחום התכנית יהא אישור מהנדס קונסטרוקציה כי אין חשש ליציבות הבניינים הקיימים בסמוך לתא השטח לגביו ניתן היתר הבניה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בין היתר, לענייני צמצום מטרדי בניה באופן שיבטיח ביצוע בהתאם לתקנים הרלוונטיים לענייני מפגעי רעש וזיהום אוויר, ובדבר הפעולות הנדרשות להקמת בנייני המגורים עפ"י עקרונות הבנייה הירוקה, לרבות גגות ירוקים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר ו/או המחלקה לאיכות הסביבה בדבר פתרונות לטיפול בעודפי עפר ובנייה.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות פינוי ואיסוף האשפה מהשטח.</p> <p>17. תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>18. יקבע בנוסף תנאי בהליך הרישוי בדבר תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין מטרדי רעש ואבק בזמן העבודות והבטחת האמצעים למניעת מטרדים אלו.</p> |
| ט | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה /חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים שבתחום התכנית ושל הדרכים הציבוריות הגובלות בה, לאישור אגף לתחבורה ולפיתוח תשתיות בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. תכנית הסדרי תנועה, תכנית כבישים לאורך רחוב הציונות, ולאורך רחוב אורוגואי (במקום ההתחברות עם רחוב הציונות). התכנון המפורט יכלול פירוט שינויים גיאומטריים כדי להבטיח כניסות ויציאות בטיחותיות למגרשי החנייה. הצרת רחובות, התקנת פסי האטה, תכנון מפרצי החניה הציבוריים, פיתוח תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות, פירוט פיתוח שטח כדומה, הכל כדרישת האגף לתחבורה ולפיתוח תשתיות בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא בהתאם לשלבי הביצוע ולהנחיות שיקבעו על ידי האגף לתחבורה ולפיתוח תשתיות בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה /חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנית מפורטת של פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, השבילים והדרכים הציבוריות. לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תכנון תשתיות על קרקעיות לעיליות נדרשות תכנון גינות ונטיעות, תכנון ריהוט גן ורחוב, עצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדות לשימור, קביעת מקומות המיועדים לעצים מועתקות וקביעת הוראות להבטחת קיום/ שימור עצים בשטח וכדומה, הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר. כמו כן תכלול תכנית כאמור הראות לביצוע על פיהם תתקיים מקסימום אפקטיביות שימוש בשטחים הפתוחים הנ"ל, וזאת לעניין נגישות מהרחוב, מפלסים נוחים להליכה ברגל, מיקום מתקנים וריהוט רחוב לרווחת המשתמשים, שימוש בצמחיה מתאימה, שימוש בחומרי גלם עמידים ועוד ככל שיימצא לנכון ע"י אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יחויב בהתאמה לשלבי</p> |



| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|--|
| | <p>הבנייה בתחום התכנית באופן שיאפשר גמר ביצוע שטח פתוח בסמוך ככל הניתן לגמר ביצוע המגרשים לבניה למגורים אותם הוא מיועד לשרת.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה /חפירה ראשון בשטח כל מתחם משני המתחמים להלן: מזרחי (תאי שטח 4,5,33,34) ומתחם מערבי (תאי שטח 1,2,3,31) הוא הגשת תכנון מפורט של החנייה הנדרשת במתחם כולו ואת התחברותה לדרך הציבורית הגובלת בה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה וחנייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ראשון במתחם כאמור, ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ראשון בשטח המתחם וכל חשבונם בתיאום המחלקה ובפיקוח עיריית ירושלים, ובכפוף להוראות ולבינוי המפורטים בתכנית מס' 101-0835371 זו. יודגש כי לא יינתן טופס 4 ו'או תעודת גמר כלשהיא בשטח המתחם כאמור, אלא לאחר השלמת ביצוע החנייה והגישה אליה והשלמת ביצוע הפעולות שנדרשו ע"י המחלקה להסדרי תנועה בדרך הציבורית הגובלת במתחם, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> |
| י | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בכל אחד מהמתחמים וכל אחד מתאי שטח מס' 30, 31, 32, 33 (השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית) הוא ביצוע סקר עצים קיימים, ע"י גורם מקצועי, לאישור האגף לשיפור פני העיר. סוקר עצים זה יקבע אילו מבין העצים הקיימים בתחום מתחמי המגורים ייער או יועתק למקום חלופי בשטח התכנית, באיזו מתכונת ועפ"י איזה מפרט יועתקו העצים, המיקום החלופי המיועד לעצים המיועדים להעתקה, הפעולות שיש לנקוט לצורך שימור העצים המיועדים לשימור והעצים המועתקות, תזמון העתקת העצים, סוג ההעתקות, קביעת טיפולים בעצים לפני העתקה/ עפ"י מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום וכדומה, הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בכל אחד מהמתחמים הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות, כפי שיקבע כל ידה, לצורך הבטחת שימור עצים, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי וביצוע הפיתוח הנופי בתחומם ובשטחים הגובלים בהם, עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר, ובכפוף למפורט בסעיפים קטנים 3,5, 21 לעיל, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>20. לעת מתן היתר הבניה בכל אחד מתאי השטח, יובטח כי 20% מיחידות הדיור בכל תא השטח יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר.</p> |
| יא | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון בשטח כל מתחם ממתחמים: מזרחי (תאי שטח 4,5,33,34) ומתחם מערבי (תאי שטח 1,2,3,31) הוא אישור תכנית בינוי למתחם שלם ע"י הוועדה המקומית, שתכלול העמדת הבניינים, שטח וגינון, הסדרי תנועה וחנייה ותכנית שיוך חנייה, מעברים ושבילים להולכי רגל בתחום המתחם, קירות תומכים, חזיתות, תכנית פיתוח שטח, מפלסים, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>5. תכנית הבינוי כאמור תהא בקנה מידה שלא יפחת מ 1:250.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה למתחם המערבי (תאי שטח 1,2,3,31) הוא חתימת הסכם בין מגישי הבקשה להיתר לבין עיריית ירושלים בדבר הקמת חלק מהחניון התת קרקעי עבור מתחם זה, מתחת למפלס הדרך הציבורית שבתחום תאי שטח 21 ו-22 כמוצע בתכנית זו.</p> |

4.1

מגורים ד'

7. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה למתחם המזרחי (תאי שטח 4,5,33,34) הוא פינוי והריסה בפועל של הבניינים הקיימים בתחום המתחם (בתאי שטח 4,5,33,34 מחלקה 145 וחלקה 146 בגוש 30415).

8. תנאי למתן היתר בנייה/ חפירה ראשון בשטח המערבי (תאי שטח 1,2,3,31) הוא פינוי והריסה בפועל של בנייני המגורים הקיימים בתחום תאי שטח 1,2,3,31 בחלקות 202,140,141,142,143 בגוש 30415.

9. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בתחום המתחם המערבי (תאי שטח 1,2,3,31) הוא חתימת הסכם בין מגישי הבקשה להיתר בנייה/חפירה ראשון כאמור, לבין בעלי הזכויות בחלקות מס' 140,141,142,143 בגוש 30415 בדבר פינוי והריסת דירות המגורים בחלקות אלה ובדבר הקמת הבניינים החדשים שבמתחמים המזרחי (תאי שטח 4,5,33,34) והמערבי (תאי שטח 1,2,3,31) שבתכנית. ההסכם כאמור יכלול שלבי ביצוע מפורטים לפינוי והריסה של הבניינים הקיימים ולהקמה של הבניינים החדשים במתחמים המזרחי (תאי שטח 4,5,33,34) והמערבי (תאי שטח 1,2,3,31).

10. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

תשתיות

יב

1. הוראות בנושא תשתיות:

א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

ב. לא תותר הקמת שנאי אלא בתחום תאי שטח המיועדים למגורים בתכנית.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

2. מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

3. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע:

במתחמים המיועדים לבנייה לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר-טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר עילי לתוך תת הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז חמי התנום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

א. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.

ב. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.

ג. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולשבילים.

ד. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהייה קטנים).

ה. תכנון משטח החנייה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון נמוך.

4. יש לקבוע כי תכנית תת"ק מקס' תהיה 85% לטובת חילחול מי נגר, עומק קרקע לנטיעות וכו'.

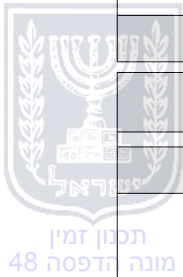
5. יאסרו גינות פרטיות ו/או הקמת גדרות גבוהות ו/או מחסומים פיזיים אחרים בחזיתות הפונות במפלס הקרקע לרחוב הציונות, ובאופן כללי - יש לצמצם ככל הניתן גדרות ומחסומים אחרים בכל המרחב.

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|---|
| | <p>4. הצבת מתקני גז: מיקום צובר הגז יהיה בתחום תאי השטח המיועדים למגורים בלבד, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>בעיריית ירושלים. לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול המגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימלי הנדרש שבין המתקן למוסד הציבורי לפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p> |
| יג | <p>גמישות לתכנית</p> <p>1. יותר שינוי של עד 1.0+ מהגובה המירבי המצוין בנספחי הבינוי.</p> <p>2. בעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 2 בכפוף לתקן חניה התקף במועד מתן היתר בניה בתוכנית או בחלקה.</p> |
| 4.2 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>מגורים</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת קרקע של הבניינים בתא שטח 3, והיקפו כ-200 מ"ר יותר שימוש לשירותי קהילה בלבד, ובתא שטח 4 שהיקפו כ-440 מ"ר יותר שימוש למעונות יום בלבד.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.6 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי</p> <p>1. מתחת לקומת הכניסה למגורים ימוקם חניון ורמפות לחניונים כמפורט בנספח הבינוי ובנספח תנועה וחניה.</p> <p>2. לעת מתן היתר הבניה תותר העברה של עד 15% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים המאושרים, משטחי בניה שמעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שלא יהיה שינוי בשאר הוראות הבינוי המאושרות.</p> <p>3. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית לא יעלה על 270 יחידות דיור. מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מתאי השטח בתכנית יהא כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח שבתכנית, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p> <p>4. יופרשו בתא שטח 3 ו-4 מ"ר לטובת מעון יום ו-200 מ"ר לשימוש חברה וקהילה או גניי.</p> <p>מיקומם בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>5. השימוש הסופי בשטחי הציבור המבונים יקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון, ומיקומם יהיה בקומת הקרקע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לתכנון מבני ציבור.</p> <p>6. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>7. 20% מיחידות הדיור תהיינה דיור קטנות אשר שטחן עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות).</p> <p>8. הוראות בעניין מרפסות:</p> <p>א. כל המרפסות בבניינים ייבנו בהינף אחד.</p> |

| 4.2 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| | <p>ב. שטח המרפסות המקורות יהא עד 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.</p> <p>9. לא יתאפשרו גינות פרטיות כלפי המרחב הציבורי בתא שטח 5.</p> <p>א. לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות הפונות לרחוב הציונות וכי הוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>10. לא יותרו קירות תמך כלפי רחוב הציונות.</p> <p>א. לצורך דירוג, מרפסות הבניינים ייבנו כמסגרת נפחית אחידה המבליעה את הדירוג לטובת מרפסות סוכה.</p> <p>ב. תותר חריגה מקו בניין של עד 1.5 מ' למרפסות זיז.</p> <p>ג. הבינוי המוצע מעל מפלס הכניסה הקובעת ישמור על קו בנין של ארבעה מטרים בחזית הפונה אל חלקה 287 גוש 30415, וכן לא יותרו פתחים מתחת למפלס רחוב הציונות כלפי חלקה 287 גוש 30415.</p> <p>ד. בתאי שטח 1,2,3 ומחזית החניון לא יותרו פתחים בקו 0 כלפי לחלקות מצרניות בייעוד מגורים. הוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> |
| ב | <p>סטייה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס. 1 (נספח בינוי) הינם מחייבים, למעט חריגה של עד 1.5 מ' למרפסות זיז.</p> <p>2. צמצום המרחק שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מספרי הקומות המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. לא יותרו גינות פרטיות כלפי המרחב הציבורי בתא שטח 5. כמו כן, לא תותר הצמדה של שטחים בקומת הקרקע לדירות בחזיתות הפונות לרחוב הציונות לרבות קירות תמך.</p> <p>5. אין לאפשר ניווד שטחי בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> |
| ג | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומת קרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> |
| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>חינוך, קהילה ודת.</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. יותרו שימושים בתא שטח 40 (חלקה 144) לשימוש חינוך, קהילה ודת, בהתאם לפרוגרמה מהמחלקה למדיניות התכנון עיריית ירושלים.</p> <p>2. יובטח מעבר מכני נגיש מרחוב שטרן ומרחוב הציונות לשימוש והנגשת שימושים אלה.</p> |

| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| ב | <p>חניה</p> <p>תקן החניה לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 40 ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.</p> |
| ג | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על ידי מהנדס העיר והוועדה המקומית. 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 40 יהיה בחינת משולשי ראות בגישה לחניונים בתחום המגרש, ועדכון התכנון, לרבות מניעת פיתוח וגינון לצורך שמירה על משולשי הראות.</p> |
| 4.4 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.4.1 | <p>שימושים</p> |
| | <p>תא שטח 35 ישמש כפארק לשימוש הציבור הרחב הכולל שטחי גינון ונטיעות, שבילי אופניים, מקומות תצפית, מתקני משחק ופינות ישיבה וכדומה.</p> |
| 4.4.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>חניה</p> <p>בהתאם לתקן הנדרש לעת הוצאת היתר בנייה ראשון. כולל חנייה מזדמנת. תא שטח 20 ישמש לחנייה מזדמנת כולל חנייה לאורך רחוב הציונות- הכוללת הרחבת דרך לטובת שימוש זה.</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות תכנית מס' 2795 לגבי שטחים ציבוריים פתוחים הנוגעים לרחוב בוליביה. 2. פיתוח שטחים אלה יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 4,5. יודגש כי התכנון המפורט כאמור הינו מנחה בלבד וייקבע סופית לעת מתן היתרי בנייה בשטח התכנית. 3. תא שטח 32 יהא שביל להנגשה מכנית בין רחוב הציונות לרחוב שטרן לטובת הנגשת תחנת הקו הסגול של הרכבת הקלה, אשר יכלול תחנת ביניים לטובת מבני ציבור, חינוך וקהילה, בתא שטח 40.</p> |
| ג | <p>שימור</p> <p>1. תכנון השטח הפתוח יהא בשמירת החורש הקיים במידת האפשר ובהתאם לסקר עצים בנספחים 9-11. 2. במידה ותידרש עקירה/העתקה של עצים בתחום תאי שטח 30,31,32,33,34, יובא הנושא לאישור פקיד היערות המקומי ולאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, הכל בהתאם לתיקון 83 לחוק התכנון והבנייה-פקיד היערות.</p> |
| ד | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין הסדרה ושיקום של שטחי השצ"פ. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט של פיתוח השצ"פ בתא שטח 30 על ידי מהנדס העיר. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון המעבר המונגש לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הסדר הריסה של מבני המגורים הפולשים לשטחים הציבוריים, כמפורט בתשריט.</p> |
| ה | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> |

| | |
|--------------|---|
| 4.4 | שטח ציבורי פתוח |
| | <p>1. תנאי למתן טופס אכלוס יהא פיתוח השצ"פ בפועל בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p> <p>2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת ביצוע המעבר המוגש בתא שטח 32.</p> |
| ו | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן להנחיות מיוחדות בתשריט בתא שטח 31, ישמש חצר למבנה לשירותי קהילה בתא שטח 3.</p> |
| 4.5 | דרך מאושרת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <p>דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ללא מסילת ברזל.</p> <p>ראה נספח מס. 5 (נספח תלת מימד).</p> |
| 4.5.2 | הוראות |
| 4.6 | שביל |
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>תא שטח 50 הינו שביל הולכי רגל המחבר בין תא שטח 35 לתא שטח 36.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| 4.7 | דרך מוצעת |
| 4.7.1 | שימושים |
| | <p>דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ללא מסילת ברזל.</p> <p>ראה נספח מס. 5 (נספח תלת מימד).</p> |
| 4.7.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|----------|-----------------------|-----------------|---------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 75 | 1724 | 6 | 5 | מסחר | מגורים ד' | |
| (2) | (2) | 3 | 8 | 28.1 | 14 | | | 1565 | | 472 | (1) 1093 | 1237 | 1A | 1 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| (2) | (2) | 3 | 7 | 21.7 | 10 | | | 1409 | | 348 | (1) 1061 | 1237 | 1B | 1 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| (2) | (2) | 3 | 7 | 24.9 | 13 | | | 1601 | | 422 | (1) 1179 | 1237 | 1C | 1 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| | | | | | 30 | 37 | 67 | 728 | 8985 | 4410 | 1242 | 3333 | 1237 | 1 | >סך <הכל | מגורים ד' | |
| (2) | (2) | 3 | 6 | 21.7 | 12 | | | 1370 | | 372 | (1) 998 | 839 | 2A | 2 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| (2) | (2) | 3 | 7 | 24.9 | 13 | | | 1587 | | 422 | (1) 1165 | 839 | 2B | 2 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| | | | | | 29.8 | 25 | 65 | 685 | 5732 | 2775 | 794 | 2163 | 839 | 2 | >סך <הכל | מגורים ד' | |
| (2) | (2) | 3 | 6 | 21.7 | 9 | | | 1146 | | 336 | (1) 810 | 659 | 3A | 3 | מגורים ד' | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| (2) | (2) | 3 | 8 | 28.1 | 11 | | | 1496 | | 436 | (1) 1060 | 659 | 3B | 3 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | | | | | 20 | | | | | | (3) 200 | 659 | 3A | 3 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | | | | | 30.5 | 20 | 77 | 866 | 5692 | 2850 | 772 | 2070 | 659 | 3 | >סך <הכל | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| (2) | (2) | 4 | 7 | 24.9 | 12 | | | 1481 | | 410 | (1) 1071 | 1248 | 4A | 4 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |



צידד-תכנון זמין
שמאלית הדפסה 48

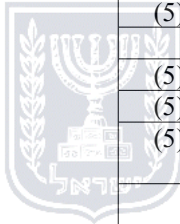


תכנון זמין
מונה הדפסה 48

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---------------|------------|---|-----------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|--------------|------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| (2) | 2 | 4 | 7 | 24.9 | 12 | | | 1481 | | | 410 | (1) 1071 | 1248 | 4B | 4 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| (2) | 2 | 4 | 9 | 31.3 | 16 | | | 1947 | | | 534 | (1) 1413 | 1248 | 4C | 4 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | | | | | | | | | | | | (4) 440 | 1248 | 4 | 4 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | | | | | 32 | 40 | 63 | 952 | 11859 | 6510 | 1354 | 3995 | 1248 | | 4 | >סך הכל< | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| (5) | 5 | 4 | 9 | 31.5 | 32 | | | 3396 | | | 816 | (1) 2580 | 1724 | 5 | 5 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| | | | | | | | | | | | | 75 | 1724 | 5 | 5 | מסחר | מגורים ד' | |
| (5) | 5 | 4 | 13 | 45.5 | 50 | | | 5263 | | | 1406 | (1) 3857 | 1724 | 6 | 5 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| (5) | 5 | 4 | 17 | 56.9 | 66 | | | 6937 | | | 1846 | (1) 5091 | 1724 | 7 | 5 | מגורים ד' | מגורים ד' | |
| (5) | 5 | 4 | 19 | 63.9 | 4 | | | 660 | 9380 | | 220 | 400 | 1724 | 7 | 5 | מגורים מותנה | מגורים ד' | |
| | | | | | 88.6 | 148 | 84 | 1461 | 25126 | 9380 | 4068 | 11678 | 1724 | | 5 | >סך הכל< | מגורים ד' | |
| (2) | 2 | | 8 | | | 60 | 320 | 19571 | 0 | (7) 0 | 12232 | 18348 | (6) 6070 | חינוך, קהילה ודת | 40 | | מבנים ומוסדות ציבור | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

| מ"ר | מ"ר | מ"ר | מ"ר | מ"ר | מ"ר | קו בנין (מטר) | |
|------|-----|-----|------------------|-----|-----|---------------|-------|
| | | | | | | קדמי | אחורי |
| | | | 6 | 5 | | | |
| 168 | (2) | (2) | 1A | 1 | | | |
| 120 | (2) | (2) | 1B | 1 | | | |
| 156 | (2) | (2) | 1C | 1 | | | |
| 444 | | | | 1 | | | |
| 144 | (2) | (2) | 2A | 2 | | | |
| 156 | (2) | (2) | 2B | 2 | | | |
| 300 | | | | 2 | | | |
| 108 | (2) | (2) | 3A | 3 | | | |
| 132 | (2) | (2) | 3B | 3 | | | |
| 240 | | | 3A | 3 | | | |
| | | | | 3 | | | |
| 144 | (2) | (2) | 4A | 4 | | | |
| 144 | (2) | (2) | 4B | 4 | | | |
| 192 | (2) | (2) | 4C | 4 | | | |
| | | | 4 | 4 | | | |
| 480 | | | | 4 | | | |
| 384 | (5) | (5) | 5 | 5 | | | |
| | | | 5 | 5 | | | |
| 600 | (5) | (5) | 6 | 5 | | | |
| 792 | (5) | (5) | 7 | 5 | | | |
| 48 | (5) | (5) | 7 | 5 | | | |
| 1824 | | | | 5 | | | |
| | (2) | (2) | חינוך, קהילה ודת | 40 | | | |

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. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ב. שטחי חניות ת"ק מחושבים בתוך שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ג. סך כל השטחים לכל תא שטח כולל את כל השטחים באותו תא שטח, לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר וחניה.
- ד. שטח ממוצע של מרפסת מקורה לכל דירה יעמוד על 14 מ"ר.

ה. זכויות הבנייה בבניין 7 בתא שטח 5 הן "זכויות מותנות" אשר המותנות בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.21 להוראות התכנית.
ו. אם זכויות הבנייה ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של 19 קומות (תוספת של 2 קומות למספר הקומות המופיע בטבלה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 25 מ"ר לובי כניסה.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטח לשירותי קהילה.
- (4) עבור מעון יום 3 כיתות.
- (5) כמפורט בתשריט.
- (6) לא כולל את שצ"פ להנגשה מיכאנית.
- (7) 00.00 ייקבע לפי מפלס רחוב שטרן ובהתאם לכך הבנייה כולה תיחשב מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות



| 6.1 גמישות לתכנית | 6.1 |
|---|-----|
| <p>תתאפשר גמישות סטטוטורית בנושא הפיתוח בתחום התכנית להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כניסות להולכי רגל תהיינה ישירות ונגישות ככל הניתן מהמרחב הציבורי. 2. כל התשתיות כולל מערכות תברואה תהיינה תת-קרקעיות ככל הניתן. 3. תתאפשר גמישות של +/- חצי מטר לגובה קומת הכניסה בתחום ה 00.00 לכל תא שטח ממתחם הציונות. 4. תתאפשר גמישות של +/- 1 מטר לגובה אבסולוטי של כל בניין. 5. יתבצע איחוד תאי שטח בייעוד מגורים לטובת חניון משותף בקומת תת הקרקע. ייקבע קו בניין אחיד כולל לתא השטח. 6. בחזיתות לכיוון צירי התנועה הציבוריים הניצבים לטופוגרפיה ניתן יהיה להתרחב נקודתית (מעבר לקו הבניין הכולל) בבניוי של עד 2 קומות עד קו בניין 0 כולל פתחים ציבוריים לכיוון המעבר (כניסות נוספות למבנים וכו') בתיאום מול התכנון המפורט של המעבר. התרחבות זו לא תהיה סטייה ניכרת. 7. יתאפשר קו בניין קדמי 0 לכל תאי השטח בייעוד מגורים הגובלים עם רחוב הציונות, בדגש על המבנים עם כניסות לחניות (1A,7). | |
| 6.2 עתיקות | 6.2 |
| <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ : 1091 עמ" 1468 מיום : 18/05/1964 ; 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 ; 27372/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4971 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 ; 27372/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4971 מיום : 26/09/2000 ; 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ : 1091 עמ" 1468 מיום : 18/05/1964 ; 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 ; 27372/0 "ירושלים, רגים עפאנה (מזרח" י"פ : 4923 עמ" 4971 מיום : 26/09/2000 ; 2706/0 "ירושלים, מנחת" י"פ : 1091 עמ" 1468 מיום : 18/05/1964 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .</p> <ol style="list-style-type: none"> 2 . כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 . 3 . במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות כדוגמת: פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה וכדומה, יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4 . במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 | |

6.2

עתיקות

וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3

חניה

1. החנייה הנדרשת עבור הבניינים המוצעים בתחום התכנית יבוצעו כמפורט בסעיף 4.1 ב'.
3. מקומות החנייה הנדרשים בשני המתחמים בתכנית, כמפורט לעיל, יבוצעו בהינף אחד בלבד.
4. מקומות החנייה בשני המתחמים יהיו בהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה בשטח.
5. תאי השטח 31, 33, 34 במפלס תת הקרקע בלבד יהיו חלק ממפלסי החנייה התת קרקעית.
6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
7. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור רכב נכים בעת הליך להוצאת היתר בנייה.

6.4

איכות הסביבה

1. במידה ותהיה דרישה למיתון הרוח, תוטמע בבקשה זו בהיתרי הבנייה. תתאפשר תוספת שטחים עיקריים בגין נושא זה. כמו כן, תתאפשר חריגה סבירה מקווי הבניין הכל בכפוף לתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
2. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
3. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.
4. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.
5. במידה ותידרש הקמת שנאי לא תותר הקמתו במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
7. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין שימושי המסחר והשימושים הציבוריים המוצעים והבטחת האמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר.

6.5



חלוקה ו/ או רישום




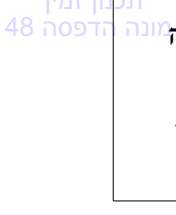
1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בנספח איחוד וחלוקה בקווים אלכסוניים שחורים (נספח מס' 3).
3. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונום תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הליך הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.6

איחוד וחלוקה

א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים

| | | |
|---|--|-------------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p> | <p>6.6 איחוד וחלוקה</p> <p>הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.2 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>בעת רישום הבית המשותף, תסומן הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת קרקע של הבניין בתא שטח 3 והיקפו כ-200 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לשירותי קהילה בלבד, ולשטח המסומן בקומת קרקע של הבניין בתא שטח 4 והיקפו כ-440 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש למעונות יום בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.2</p> | <p>6.6</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p> | <p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 7 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. חפירה ו/או שינוי מפלסי ו/או עבודה- יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם לפי סקר עצים מפורט, פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 10-12.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ע"י מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: סימון עצים הניתנים להעתקה בתחום הבינוי ובסמוך אליו, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 10-12.</p> <p>7. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>8. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>9. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p> <p>10. יחוייב פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים אשר יכלול: א. נטיעת של עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5/מ', בפיקוח האגרונום, עפ"י תכנית פיתוח.</p> <p>11. תנאי לקבלת טופס אכלוס בדיקת העצים על נציג מחלקת גננות, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה.</p> <p>12. תקבע בהוראות התכנית חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית, בהיקף של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על-קרקעי וכי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הנטיעות עם אגף שפ"ע. כן תבחן האפשרות לשימור עצי בעלי ערכיות גבוהה המוצעים לכריתה לאורך רחוב הציונות בתיאום עם לשכת התכנון. כמו כן ועל מנת להבטיח שמירה על החורשה, הח"מ ממליץ כי בהוראות התכנית יובהר כי לא יתאפשר שימוש בשטח השצ"פ בתא שטח 35 כאתר התארגנות עבור התכנית דן.</p> <p>13. סעיפים מתאימים יוטמעו בהוראות התכנית בהנחיית לשכת התכנון.</p> | <p>6.7</p> |
| | <p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן</p> | <p>6.8</p> |

| | |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין הדפסה 48</p> | <p style="text-align: center;">6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>2. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>3. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>5. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבורי, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למבנה.</p> <p>6. יש להציע פתרון לדרך נגישה מכניסה ראשית לבניין אל פתחי יחידות הדיור ואל פתחי המעלית.</p> <p>7. יש להציע פתרון לפיר מעלית במידות 160/190 ס"מ לפחות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק ב'. יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום תא השטח, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק א'/פרק ב'.</p> <p>8. בתחום הדרכים המוצעות במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב אל הכביש, יש לוודא שרוחב המדרכה לא יקטן מ 2.10 מ', על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה.</p> <p>9. כל המדרכות המוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p> <p>10. כל המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, לפחות, בהתאם לתקנות.</p> <p>11. מקומות המשמשים לחציית כביש, מתומררים או שאינם מתומררים יתוכננו בהתאם לת"י 1918 חלק 2.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p> | <p style="text-align: center;">6.9 פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p> | <p style="text-align: center;">6.10 פיתוח סביבתי</p> <p>1. הפיתוח יהיה מדורג במעין טרסות על מנת להימנע מקירות תמך. הטרסות יוצמדו כחצרות פרטיות ו/או משותפות לבינוי באותה הקומה.</p> <p>2. יש להגביל גובה קירות תמך/גדרות ל 3 מ'.</p> <p>3. כל הגגות של הבינוי ו/או טרסות הפיתוח בשטחים אלו יפותחו כשטחים מגוננים/בשימוש (גג ירוק/מרפסת).</p> <p>4. בכל השטחים שיהוו גג לשטחים טכניים (חניון וכד') יש לשמור על עומק נטיעות עצים ככל הניתן.</p> <p>5. תיאסר הקמת גינות פרטיות ו/או הקמת גדרות גבוהות ו/או מחסומים פיזיים אחרים בחזיתות הפונות במפלס הקרקע לרחוב הציונות.</p> <p>6. במידה ולא תיבנה חזית בקו 0 לרחוב הציונות (סעיף 6.1.6), תהא חובת פיתוח רצועת גינה משותפת (ולא פרטית) לאורך חזית המגרש לרחוב.</p> <p>7. לאורך המעברים הציבוריים הניצבים לטופוגרפיה יש לאפשר קירווי חלקי/הצללה בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p> | <p style="text-align: center;">6.11 פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>חלקה 144 על פי תרש"צ 5/08/09 משמשת כשטח למבני ציבור. שטח זה ישמש כשטח לבית ספר,</p> |

| | |
|---|--------------------|
| <p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> | <p>6.11</p> |
| <p>גני ילדים, מינהל קהילתי ומועדון נוער עם אפשרות לשילוב פונקציות ציבוריות נוספות במידת הצורך. זכויות הבנייה במגרש יעמדו על 320% מירבי, כניסות למגרש יתאפשרו ממפלס עליון ותחתון, חנייה על פי התקן, ויש לאפשר קן בניין 0 למגרש למבני ציבור כשהוא גובל בדרך, שצ"פ, או כיכר ציבורית.</p> | |
| <p>קולטי שמש על הגג</p> | <p>6.12</p> |
| <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | |
| <p>רישום שטחים ציבוריים</p> | <p>6.13</p> |
| <p>1. השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הליך האיחוד וחלוקה על פי התכנית המפורטת. 2. עם אישורה של תכנית זו תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין לגבי החלקות שבתחומה בדבר אישורה של תכנית זו הכוללת הוראות בנושא איחוד וחלוקה, לרבות קביעת הצורך בהכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.</p> | |
| <p>שרותי כבאות</p> | <p>6.14</p> |
| <p>1. יש לדאוג לסימון תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. יידרש אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. 3. יידרש אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. יש לוודא 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. 5. יידרש אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 6. יותקנו הברזים כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 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". 8. תנאי לקבלת היתר בנייה יהא הכנת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין שיהוו חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה. 9. מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6" כדי לספק את כמויות המים הנדרשות. 10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 11. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 12. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> | |

| שרותי כבאות | 6.14 |
|---|------|
| <p>13. 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>14. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן : אזור משולב, מסחר ותעשייה -2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>15. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>16. לעת מתן היתר בנייה יידרש אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם מונה הדפסה 48 למסמך התנאים מטעמנו.</p> | |



| תנאים בהליך הרישוי | 6.15 |
|---|------|
| <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאורך רחוב הציונות כולל התחברות עם הצמתים ברחוב אורוגואי כולל הצעות לשיפור גיאומטריה בצמתים.</p> <p>7. לעת הגשת היתר הבנייה יידרש תיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים לשם בדיקת אופן מערך פינוי האשפה</p> <p>8. על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן : חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח' 1 - נגישות בנייני מגורים פרק ב'.</p> <p>תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג 2013- תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התאמת נגישות למקום ציבורי שאינו בניין (תשע"ד - 2013) תקן ישראלי 1918 חלקים 1,2,3.1,3.2,4,6 בהתאמה. תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).</p> <p>9. בשלב היתר הבניה שימור, כריתה והעתקת עצים בשטח יבוצעו על פי הנהלים העירוניים. פיצוי נופי כמקובל הינו תנאי בסיסי לטופס איכלוס (טופס 4).</p> <p>10. תנאי להפקדת התוכנית יהיה קביעת מיקום למעבר מכאני לרק"ל באישור אדריכל העיר.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מעברים ציבוריים נגישים לרק"ל עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>12. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לנושאי בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>13. בעת הגשת היתר בניה, יש להגיש תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה כולל הרחבת רחוב הציונות המוצעת בתכנית, בהתאם לנספח תנועה ובכפוף לאישור תכנון הסדרי תנועה.</p> | |



| 6.15 | תנאים בהליך הרישוי |
|--|--|
| | <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע מודל CFD שייתן מענה לנושא מטרדי הרוח לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>15. תנאי להיתר בנייה יהא שילוב אמצעי הנגשה מיכניים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> |
| 6.16 | תשתיות |
|  <p>2. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום דמי הקמה למערכת הביוב כחוק.</p> <p>3. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטחי הנוף הפתוח, מעברים להולכי רגל ובשטחי הדרכים לבנייני הציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>4. במידה ויהיה צורך בהעתקת כל קו ביוב ו/או ניקוז קיימים לתוואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידיים להתבצע במסגרת התכנית, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל העלויות הכספיות לכך, כולל הכנת תוכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>5. המתכנן/יזם יגיש תכניות לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש.</p> <p>6. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי ביוב ו/או ניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התוכנית.</p> <p>7. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה-00.00 שלהם.</p> <p>8. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה שתיקבע ע"י הגיחון.</p> <p>9. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>10. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב/ או ניקוז.</p> <p>11. במידה ויידרשו חדרי שניאים הם יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור מחח"י מחוז י-ם.</p> <p>13. פריקה וטעינה, מתקנים ותשתיות (כולל אשפה) ימוקמו ככל הניתן במפלס תת הקרקע על מנת לוודא מופע על קרקעי מינימלי. במידה ויחוייב מיקומם במפלס עילי, ימוקמו בצדי המגרש ללא חזית לרחובות.</p> | |
| 6.17 | זיקת הנאה |
|  <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב, יהא ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כשביל גישה ציבורית/מדרכה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p> <p>2. יתואם תכנון מעבר מונגש המחבר רחוב הציונות עם רחוב שטרן למול חיבור מרחוב שטרן לגאוני בתא שטח 40 לעת היתר בנייה ראשון עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> | |
| 6.18 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חוות דעת מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור מכוח התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים לשם</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

| | |
|---|--------------------|
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.18</p> |
| <p>הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה, זיהום אוויר ואוורור, ואישור שימושי המסחר בתחום התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום תכנית נטיעות מול אגף שפ"ע.</p> | |
| <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> | <p>6.19</p> |
| <p>הבניין/ הגדר/ המבנה/ המגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, וזאת כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> | |
| <p>הנחיות מיוחדות</p> | <p>6.20</p> |
| <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 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>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p> | <p>6.21</p> |
| <p>הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים : 1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב. 2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית. 3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר. 4. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים. 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. 6. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 3,120,000 מיליון בבניין הצפון מזרחי להלן בניין 7 בתא שטח 05 במתחם המזרחי, בתכנית זו. 7. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים הסופי האמור בהסכם הנאמנות. 8. 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

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|--|
| 1 | שלבי ביצוע | <p>א. שלבי הביצוע לפינוי ולהריסה הבניינים הקיימים שבתכנית, להקמת בנייני המגורים החדשים שבתכנית ולפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והדרכים שבתכנית יהיו בכפוף למפורט. 2. הקמת החניון, במפלס תת הקרקע, בכל אחד מהמתחמים-מזרחי (1-3) ומערבי (4,5)</p> |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|---|
| | | שבתכנית תהא בהינף אחד בלבד לכל מתחם. |
| 2 | תנאי להיתר בניה ראשון | א. הגשת תכנית פיתוח לזיקות הנאה המחברות את רחוב ציונות עם רחוב שטרן בתאום עם תכנית אב לתחבורה. ב. התכנית תכלול נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית, בהיקף של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על קרקעיוכי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הנטיעות עם אגף שפ"ע. לא יתאפשר שימוש בשטח השצ"פ בתא שטח 35 כאתר התארגנות עבור התכנית דנן. |
| 3 | תנאי לאכלוס | ביצוע בפועל הנאמר לעיל |

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף התכנית יהיה חמש שנים מיום אישורה. ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש בפרק הזמן האמור, התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.
2. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו וכי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. על אף האמור לעל הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.

