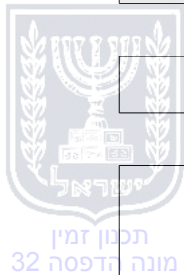


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1048420

התחדשות עירונית רחוב גוואטמלה 15-23, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005200806/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על בניינים קיימים הנמצאים ברח' גוואטמלה 15,17,19,21,23 בשכונת קריית היובל ירושלים, גוש 30413, חלקות 77-81, 89, 103. תכנית זו חלה בתוך אזור להתחדשות עירונית בתכנית אב יובלים גנים.

כיום מצויים באתר שיכוני "רכבת", הכוללים 186 יח"ד. השטח מוגדר כאזור מגורים רב קומות בתכנית אב יובלים-גנים. לאורך רח' גולומב הסמוך לתכנית מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה. הפרויקט יתרום רבות לתהליך ההתחדשות העירונית של האזור וכן לשטחי הציבור.

תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע כדי לאפשר תכנון מבני מגורים, מבנה ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית מציעה חמישה מבני מגורים: שלושה בני 10 קומות, מבנה מגורים אחד בן 28 קומות ומבנה נוסף של 34 קומות, כשלכל המבנים מתלווה בינוי מרקמי בן 7 קומות מעל רחוב גוואטמלה, וכן בינוי של 2-4 קומות מתחת רחוב גוואטמלה, המגשר על הפרשי הגובה הטופוגרפיים. בנוסף מתוכננת חנייה תת קרקעית, וכן מבנה בית ספר על שטח של כ- 3.5 דונם אשר פונה לרחובות בוליביה וגוואטמלה.

בקומת הקרקע של בית הספר תשולב חזית מסחרית, לאורך רחוב בוליביה.

בנוסף, יתוכננו מעברים ציבורי לחיבור רגלי מרח' גוואטמלה לרח' בוליביה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית רחוב גוואטמלה 15-23, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1048420

מספר התכנית

16.028 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

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217089
	קואורדינאטה Y	629433

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	גואטמאלה	21	
ירושלים	גואטמאלה	19	
ירושלים	גואטמאלה	17	
ירושלים	גואטמאלה	23	
ירושלים	גואטמאלה	15	

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	77-81, 89	101, 103
30415	מוסדר	חלק		183

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול	החלפה	<u>מתאר/ 62</u>
13/10/2020		318	9143	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0440735 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0440735</u>
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5022</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166 / ב</u>
15/06/1972		1812	1829	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1649/א ממשיכות לחול	החלפה	<u>1649 / א</u>

הערה לטבלה:

תרשצ 5/08/9/ - החלפה - תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זו ממשיכות לחול



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				רנדי אפשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רנדי אפשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		27/07/2022	אוהד קראוס	12: 46 29/08/2022	תשריט מצב מאושר	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 750		30/01/2024	רנדי אפשטיין	14: 59 30/01/2024	נספח מס' 01.1 - נספח בינוי, תכנית	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500		30/01/2024	רנדי אפשטיין	10: 56 30/01/2024	נספח מס' 01.2 - נספח בינוי - חתכים	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500		30/01/2024	רנדי אפשטיין	10: 56 30/01/2024	נספח מס' 01.3 - נספח בינוי - חתכים	לא
אדריכלות	רקע	1: 750		29/01/2024	רנדי אפשטיין	10: 57 30/01/2024	נספח מס' 01.4 - נספח בינוי - שלביות ביצוע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 750		21/01/2024	ליאור לווינגר	08: 29 22/01/2024	נספח מס' 02.1 - נספח נוף	לא
תנועה	רקע	1: 500		30/01/2024	אייל קראוס	10: 39 30/01/2024	נספח מס' 03.1 - נספח תנועה שלב א'	לא
תנועה	רקע	1: 500		30/01/2024	אייל קראוס	10: 40 30/01/2024	נספח מס' 03.2 - נספח תנועה שלב ב	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500		26/05/2020	אוהד קראוס	08: 26 16/01/2023	נספח מס' 04 - איחוד וחלוקה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1		29/08/2022	רן קליק	08: 22 16/01/2023	נספח מס' 05 - נספח סביבתי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1		29/01/2024	יוני צ'רניאבסקי	10: 42 30/01/2024	נספח מס' 06 - נספח איזון והקצאה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		02/10/2022	צבי שמשוביץ	09: 49 21/11/2022	נספח מס' 07.1 - נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1		02/10/2022	צבי שמשוביץ	09: 50 21/11/2022	נספח מס' 07.2 - נספח עצים בוגרים	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 08 - נספח תלת מימד	11:01 30/01/2024	רנדי אפשטיין	29/01/2024		1:500	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745	02-6296178	
	פרטי	אזורים		אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	02-5632632		

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים) בע"מ (1991	ירושלים	יפו	208	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
יועץ חברורה	יועץ חברורה	מוסטפא ג'בארין		קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5710373		mostafaja@k croads.co.il
יועץ חברתי	יועץ	הירברטו וינטר		דיאלוג - ייעוץ ארגוני מחקר והדרכה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	34	072-2706771		wheriberto@ amanet.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לווינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אנדריי סוקול	115512	יושע מהנדסים יועצים בע"מ	נווה אילן	(1)		07-4787000		
פרוגרמה	יועץ	חיים פאלקוף			ירושלים	הטייסים	12			cfialk@gmail.com
	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	צירניאבסקי שמאות	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי	11	03-6954097		yonicher@gmail.com
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
מודד מוסמך	מודד	אוהד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kraudus-eng.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il
אגרונום	סוקר עצים	צבי שמשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	03-9316250		zvish212@gmail.com

(1) כתובת: 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
זכויות מותנות	שטחי בנייה נוספים, מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שמוסד התכנון היה מאשר בתכנית במצב הדברים הרגיל, אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, כמפורט בסעיף 6.19.
תחזוקה ארוכת טווח	תחזוקה חזויה כולל חידוש והחלפת מערכות, כהגדרתה במסמך הערכת עלויות התחזוקה של הרשות להתחדשות עירונית.

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**

במסגרת התחדשות עירונית, הריסת מבנים קיימים והקמת מבני מגורים חדשים, שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד:

- מאזור מגורים רב קומות, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח למבנה ציבור ודרך מוצעת.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
- קביעת זכויות והוראות להפרשות מבונות במגרשי מגורים עבור כיתות גן, מעונות יום בית כנסת וספרייה.
- קביעת שטחי בנייה לחניון תת-קרקעי.
- קביעת הוראות עבור מבנה ציבור.
- קביעת הוראות ושטחי בניה עבור חזית מסחרית/ציבורי.
- קביעת מס' יחידות דיור.
- קביעת הוראות לרישום חלקות תלת מימדיות.
- קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות.
- קביעת הוראות לשלבויות ביצוע.
- קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח, והנגשת החיבור בין רחובות בוליביה וגוואטמלה דרך שטח התכנית, על ידי מעליות ומדרגות.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת הוראות הפקעה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	105 - 101
שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך מוצעת	401
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	302, 301
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	105, 103
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	105 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ד'	105 - 101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	302, 301
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	104, 103
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	105 - 101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302, 301
זכות מעבר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	302, 301
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים ד'	105 - 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	105 - 101

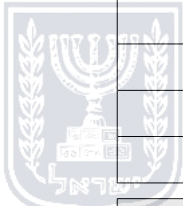
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
68.05	10,907	אזור מגורים רב קומות
10.13	1,623	דרך מאושרת
1.02	163	מעבר ציבורי להולכי רגל
20.81	3,335	שטח צבורי פתוח
100	16,028	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.68	268.95	דרך מוצעת
56.32	9,023.3	מגורים ד'
20.44	3,275.58	שטח ציבורי פתוח
21.56	3,453.76	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	16,021.6	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור, בתנאי שימשו את דיירי הדירה בלבד</p> <p>3. גן ילדים</p> <p>4. מעון יום</p> <p>5. חניה תת קרקעית</p> <p>6. שטחים נלווים כגון מועדון דיירים</p> <p>7. מסחר</p> <p>8. תעסוקה</p> <p>9. מבני ציבור כגון ספרייה ובית כנסת.</p> <p>10. בחלקות תלת מימדיות 1,2: מבני מעליות ומדרגות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח (נספחים 01.1 ו-01.2) ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>1. יותר שינוי במפלסי ה-0.00, ובמפלסי הגגות של עד 1.5 מ' במסגרת הבקשה להיתר, באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>3. הבנייה המרקמית תהיה עד 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, לכיוון רחוב גוואטמלה</p> <p>4. בחזית הפונה לרחוב גוואטמלה תהיה נסיגה בין הבנייה הגבוהה לבנייה המרקמית. הנסיגה לא תפחת מ-2 מטר.</p> <p>5. יותר להשתמש בגגות הבנייה המרקמית כמרפסות או חצרות לדירות הצמודות בבנייה הגבוהה</p> <p>6. החניון יהיה תת קרקעי.</p> <p>7. החניון יהיה מקורה. גג החניון ישמש לחצרות פרטיות, וכשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנה.</p> <p>8. גובה מפלס גג החניון יהיה כמסומן בנספח הבינוי המחייב, עם גמישות של 1 מ'.</p> <p>9. יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות/אופניים, חומרי ניקוי ואחזקה וכד'.</p> <p>10. תותר בניית מחסנים על פי תקן.</p> <p>11. תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות, ובלבד שלא יפנו לרחוב גוואטמלה.</p> <p>12. תותר בניית פרגולה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>13. תותר בניית יציאה לגג מדירות במפלס העליון של הבנייה המרקמית. גובה הבנייה הנ"ל לא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס הגג.</p> <p>14. מעל מפלס הגגות בבנייני הגבוהים תותר בניית מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ'.</p> <p>15. הגגות העליונים בבניין יהיו לשימוש משותף לכל דיירי הבניין, ותובטח גישה אליהם.</p> <p>16. קווי בניין:</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, בסימון של קו-נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. קו בניין לבניית מגדל, על פי המסומן בתשריט בקו-נקודתיים בצבע אדום.</p>





4.1	מגורים ד'
	<p>2. קו בניין תת קרקעי לחניון ולבתי כנסת יהיה קו בניין 0.</p> <p>3. בבנייה המרקמית תותר הבלטת מרפסות עד 250 ס"מ מעבר לקו בנין קדמי וקו בניין אחורי ובתנאי שהגובה בין רצפת המרפסת למדרכה לא יפחת מ 4.5 מטר נטו.</p> <p>4. תותר הוצאת מרפסות זיו מהבניינים הגבוהים, בעומק של 2.50 מטר מעבר לקו הבניין.</p> <p>5. סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>17. גגות הבינוי יוכלו לשמש כמרפסות לדירות הצמודות, למעט הגג העליון בכל בניין.</p> <p>18. מספר הקומות המירבי יהיה על פי האמור בפרק 5, טבלת זכויות. סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>האזור המסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות תת קרקעי ישמש זיקת הנאה למעבר תשתיות עבור דיירי תאי שטח 101-105.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. במגרש 101 תתוכנן חזית מסחרית הפונה לתא שטח 302 מפלס החזית המסחרית יהיה המשכי למפלס השטח הציבורי הפתוח. הוראה זו הינה הוראה מחייבת. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. בתאי שטח 103,105 יותר מסחרבדופן הדרומית הפונה אל המרחב הציבורי, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזור מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>4. יותר שימוש בשטחי המסחר עבור תעסוקה, משרדים מקבלי קהל, סטודיו וכיו"ב.</p> <p>5. לא יותר ניווד של זכויות אלו לטובת שימוש מגורים.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה ומספר קומות החניון יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. תותר תוספת קומות חניה ושטחי שירות ע"פ תקן חניה בתוקף בעת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>3. חניוני המגורים יופעלו כחניון אחד משותף לחלקות 101-105 עם כניסות ויציאות מרחוב בוליביה ורחוב גוואטמלה.</p> <p>4. יתאפשר מעבר בין החניונים גם להולך רגל וגם לרכב.</p> <p>5. יסופק פתרון חניה למוסדות הציבור ולמסחר בחניון התת-קרקעי, בחניון המשותף, וכן פתרון לפריקה וטעינה ולפינוי אשפה עבור המסחר באופן שלא יהווה מטרד למגורים.</p> <p>6. בהליך הרישוי ניתן יהיה להוסיף חיבור נוסף לחניון המשותף, כך שלכל היותר יהיו שלושה חיבורים של החניון לרחובות הגובלים. גישה זו לא תתאפשר מרחוב גוואטמלה לתא שטח 105.</p>
ה	<p>פיתוח ונוף</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>2. גג החניון: עומק מילוי אדמת הגן לא יפחת מ-120 ס"מ והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p>
ו	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. בתא שטח 101 בקומת הקרקע, יירשמו 440 מ"ר שטח בנוי ו-305 מ"ר שטח חצר לטובת מעון יום, וכן שטח חניה לפי תקן, על שם עיריית ירושלים כהפרשה ציבורית מבונה.</p> <p>2. בתא שטח 103 בקומה 4-, יירשמו 315 מ"ר שטח בנוי לטובת בית כנסת, על שם עיריית ירושלים, וכן בקומת הקרקע יירשמו 250 מ"ר שטח בנוי ו 350 מ"ר חצר לטובת כיתת גן, וכן שטח חניה לפי תקן על שם עיריית ירושלים כהפרשה ציבורית מבונה</p> <p>3. בתא שטח 104 בקומת הקרקע, יירשמו 175 מ"ר שטח בנוי לטובת ספרייה ציבורית, וכן בקומת הקרקע, יירשמו 125 מ"ר שטח בנוי ו 175 מ"ר שטח חצר לטובת גן ילדים, וכן שטח חניה לפי תקן, על שם עיריית ירושלים כהפרשה ציבורית מבונה</p> <p>4. בתא שטח 105 בקומת הקרקע, יירשמו 250 מ"ר שטח בנוי ו 350 מ"ר שטח חצר לטובת גן ילדים, וכן שטח חניה לפי תקן, על שם עיריית ירושלים כהפרשה ציבורית מבונה</p> <p>5. מיקומם העקרוני של שטחים להפרשות מבונות לציבור יהיה כמסומן בנספחי בינוי. השטחים הציבוריים למעונות יום, גנים וספרייה עירונית ימוקמו בקומת הקרקע, ולבית כנסת בקומה 4-, עם גישה ישירה לרחוב/שטח הציבורי הפתוח/שטח בזיקת הנאה, בכניסה נפרדת ועצמאית.</p> <p>6. על אף האמור בסעיף זה, תותר גמישות לעת מתן היתר בניה במיקומי שטחי ההפרשות לציבור בתכנית זו, הן בין המגרשים השונים, והן במפלס השטחים, הכל בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>7. שטחי חצר מקורה לא יחושב במניין שטחי הבנייה.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.16 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת</p>
ז	<p>תלת מימד</p> <p>רישום חלקה תלת מימדית:</p> <p>על תאי השטח הבאים יחולו הוראות החוק לבעלות בחלקה רב שכבתית כמופיע בנספח התלת מימד נספח מס' 8</p> <p>1. חלקות תלת מימדיות מס' 1,2 שנמצאות בשטח הגובל בין תאי שטח 103 ו 104 יירשמו לעת מתן היתר בנייה על שם עיריית ירושלים, ויהיו בשימוש שטח ציבורי פתוח.</p> <p>בחלקות אלו יתוכנן מעבר המחבר בין מפלס רחוב גוואטמלה לבין המעבר הנגיש בשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 301.</p> <p>2. תותר גמישות של עד מטר וחצי במפלס החלקה התלת מימדית, בהתאם לבינוי הסופי המוצע בהיתר הבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4.1	מגורים ד'
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> מוסדות חינוך כגון גני ילדים ובית ספר מסחר ומשרדים מקבלי קהל בחזית מסחרית שימושים מעורבים נוספים כגון מבנה קהילה ותרבות, וכן בית כנסת. שטחי גינות ונטיעת עצים גג מגוון פרגולות מגרשי ספורט חניה על קרקעית ו/או תת קרקעית גינה קהילתית מתקני משחק
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח (נספחים 01.1 ו-01.2) ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. מבנה הציבור ימומש באופן בלתי תלוי בשאר הפרויקט. יותר עירוב שימושים למבנה הציבור כגון: טיפת חלב, מבנה קהילה ותרבות. יותר מסחר בקומת הקרקע, לפי סימון בתשריט. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים.
ב	<p>חניה</p> <p>מס' מקומות חניה יקבעו לפי תקן החניה התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. שטח החניה לטובת בית הספר יוקצה בתחום שטח בית הספר, ויוכל להיות תת קרקעי.</p>
ג	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט: זכות מעבר</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי, במפלס רחוב בוליביה בלבד. השטח ישמ שזיקת הנאה למעבר רגלי, ויתאפשר מעבר 24 שעות. מיקום ומידות זיקת ההנאה ייקבעו בבקשה להיתר בנייה, ובלבד שמידת הרחוב הכוללת של המדרכה לא תפחת מ 5 מ', כמסומן בנספח התנועה, נספח מס' 03.2. יותר לבנות קולונדה (סתיו) מסחרית בשטח זה. מעל מפלס רחוב בוליביה יותר בינוי בשטח זה לטובת מוסדות הציבור בתא השטח. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הקרקע שבמפלס רח' בוליביה תבנה חזית מסחרית. 2. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט. 3. יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזורי מוסדות ציבור ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו. 4. תותר קומת גלריה, זאת בנוסף לשטח העיקרי למסחר. 5. יותר שילוב כניסות למוסדות ציבור. 6. יותר שימוש בשטחי המסחר עבור משרדים מקבלי קהל, סטודיו וכיו"ב. 7. יותר שימוש בשטחי המסחר לטובת מבני ציבור, כגון מבנה קהילה, בית כנסת וכיו"ב. 8. יותר להנמיך מפלס חזית מסחרית בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה. 9. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. 	ד
<p>פיתוח ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הפנויים מבנייה במגרש ישמשו לחצרות מבני ציבור ו/או לשטח ציבורי פתוח. השטחים יגוננו ע"י נטיעת עצים, וצמחייה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט רחוב וכיו"ב. 2. בחזית הפונה לרחוב של מוסד החינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים יוקצה שטח מתוך המגרש המיועד למוסד לצורך יצירת שטח המתנה להורים בעת איסוף התלמידים. באזור זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל. 3. חצרות מבני החינוך יוכלו לשמש לכלל הציבור בשעות שלאחר פעילות מבני החינוך. 4. עומק מילוי אדמת הגן לא יפחת מ 120 ס"מ, והכלל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן היתר. 	ה
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, מתקני משחקים ומתקני ספורט, תאורה, ריהוט גן, מרכיבי הצללה למיניהם וכיו"ב. 2. מעבר רכב חרום והצללה. 3. מבנה שירות למשתמשי השצ"פ ולאחזקתו השוטפת (כדוגמת שירותים ציבוריים, חדרי אחסון, למחלקת שפ"ע וכדומה) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. מבני מעלית ומדרגות, באישור מהנדס העיר ומי מטעמו. 5. דרגנועים 6. זיקת הנאה תת קרקעית למעבר לחניון מגורים כמסומן בתשריט. 7. העברת תשתיות תת קרקעיות, כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז. 	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי</p> <p>בניית מבני מעלית והמדרגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקן הנדסי 1 בתא שטח 301 : <p>תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 301, על מנת לאפשר גישה מרחוב בוליביה למפלס השטח הציבורי הפתוח ולמוסדות הציבור במגרש 201.</p>	א



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. מתקן הנדסי מס' 2 בתא שטח 301 : תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 301 על מנת לאפשר גישה מרחוב גוואטמלה למפלס השטח הציבורי הפתוח ולמוסדות הציבור במגרש 201.</p> <p>3. מתקן הנדסי מס' 3 בתא שטח 302 : תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 302 על מנת לאפשר גישה מרחוב גוואטמלה למפלס גג החניון בתכנית הסמוכה (101-0440735), ולמוסדות הציבור במפלס זה.</p> <p>4. מתקן הנדסי מס' 4 בתא שטח 301 : תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 301 על מנת לאפשר גישה מרחוב בוליביה למפלס השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>5. מתקן הנדסי מס' 5 בתא שטח 301 : תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח 301 על מנת לאפשר גישה מרחוב גוואטמלה למפלס השטח הציבורי הפתוח. יותר לבנות מבנה זה גם בחלקות תלת מימדיות 11 ו 2 המסומנות בנספח מס' 08.</p> <p>6. ביצוע ותחזוקת מבני המדרגות והמעליות בשצ"פ יהיה באחריות עיריית ירושלים.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל בתיאום ואישור מח' שיפור פני העיר, ירושלים. 3. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור. החניה המתואמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח. 4. מפלסי השצ"פ הפונה לרחוב גוואטמלה ובוליביה יהיו תואמים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה, כך שפיתוח מפלסי השצ"פ לא יצריך הקמת גדרות בשצ"פ כלפי המדרכה כפתרון בטיחות להפרשי גבהים. הגובה המירבי של קירות או גדרות בין תחום הדרך לשצ"פ לא יעלה על 60 ס"מ. 5. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית. 6. יובטחו מעברים מוצלים להולכי רגל בחיבור בין המגורים לבין רחובות גוואטמלה ובוליביה. 7. תשתיות העוברות בשטח ציבורי פתוח, כגון קווי חשמל, מים ביוב וכיו"ב, יהיו תת קרקעיות. לא תורשה הקמת קווים עיליים בתחום השצ"פ. 8. תותר בניית מבנים על קרקעי המיועדים לחדר שנאים, כאשר שני שלישים מהם יוטמנו, ושליש יבלוט מעל פני קרקע סופית.</p>
ג	<p>זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רכב יהיה ללא מגבלה כשלהי. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב לחניון המגורים התת קרקעי. בתחום זה לא תותר הקמת</p>



תכנון זמין
 הדפסה 32



תכנון זמין
 מונה הדפסה 32



תכנון זמין
 מונה הדפסה 32

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>מקומות חנייה. צורתה הסופית ומידות מדויקות של זיקת ההנאה יקבעו בהיתר בנייה, אך רוחב המעבר לא יקטן מ-7.1 מ'. להבטחת האמור לעיל תרשם על כך הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה 2. שטח זה יפותח כמעבר, בחלקו תת קרקעי, עבור כניסה לחניונים בתאי שטח ביעוד מגורים כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לבנייני המגורים בהתאם להנחיות העירייה ופיקוחה, ויבוצע בהינף אחד עם הבניה במגרשי המגורים. 3. אחזקת המעבר לחניה תהיה באחריות בעלי הזכויות בתאי שטח מס' 101, 102, 103, 104 ו-105. 4. השטח יפותח כשטח לשימוש הציבור בצירוף לשטח הציבורי הפתוח הסמוך אליו, על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	מספר יח"ד	מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
2640	101	מגורים	ד'	19992	8568	1568	672	220	(1) 33440	
108	101	מגורים מותנה	ד'	792	378			9	(2) 1278	
	101	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	440			120		560	
	101	מסחר	ד'	(4) 225	(4) 25		120		370	
	101	חניון	ד'				(5) 19525		(6) 19525	
2748	101	<סך הכל>	ד'	21449	8971	1568	20437	220	55173	
2112	102	מגורים	ד'	16072	6888	1176	504	176	(1) 26752	
96	102	מגורים מותנה	ד'	704	336			8	(2) 1136	
	102	חניון	ד'				(5) 15620		(6) 15620	
2208	102	<סך הכל>	ד'	16776	7224	1176	16124	176	43508	
840	103	מגורים	ד'	5880	2520	980	420	70	(1) 10640	
	103	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	260		325	320		905	
	103	מסחר ותעסוקה	ד'	(4) 100					100	
	103	חניון	ד'				(5) 6213		6213	
840	103	<סך הכל>	ד'	6240	2520	1305	6953	70	17018	
900	104	מגורים	ד'	5782	2478	1568	672	75	(1) 11400	
	104	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	260			80		340	
	104	חניון	ד'				(5) 6656		6656	
900	104	<סך הכל>	ד'	6042	2478	1568	7408	75	18396	
852	105	מגורים	ד'	5782	2478	1176	504	71	(1) 10792	
	105	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	260			80		340	
	105	מסחר ותעסוקה	ד'	(4) 100					100	
	105	חניון	ד'				(5) 6301		6301	
852	105	<סך הכל>	ד'	6142	2478	1176	6885	71	17533	
	201	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	ד'	9674					9674	

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
			3000		3000				201	חניון	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			820		120	70	630		201	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	1	7	13494		3120	70	10304	3446	201	<סך הכל>	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			800			800 (7)		2672	301	אחר	שטח ציבורי פתוח
			150			150 (8)		608	302	אחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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:

- מעל מפלס פני הגג במבנים הגבוהים תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ'.
- מעל מפלס גג הבניה המרקמית תותר בניה בגובה שלא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס פני הגג עבור: בניית פרגולה, מעקה, חדרים טכניים וכן יציאות לגג מכל דירה במפלס מתחת. (כלול בשטחי הבניה).
- במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה לתוספת חדר שנאים, ניתן להוסיף עד 30 מ"ר עבורו לשטחים המוצעים.
- יותר להוסיף 150 מ"ר עיקרי לכל בנין לטובת מועדון דיירים, בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה.
- יותר להוסיף זכויות בניה עבור חניה. מספר מקומות החניה, מספר קומות החניה וזכויות הבניה יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בנייה.
- סה"כ שטחי בניה למגורים כוללים שטח למרפסות מקורות.
- השטח מתחת לפרגולות לא יחשב במניין שטחי הבניה.
- יותר לנייד זכויות בניה למגורים ומספר יחידות דיור בין תאי שטח 101,102,103,104,105, וכן מתת קרקע לעל הקרקע, ומעל קרקע לתת קרקע, בכמות שלא תעלה על 10% מסך יחידות הדיור, ומסך הזכויות בכל תא שטח, ובלבד שיישמר סך הזכויות הכולל וסך יחידות הדיור הכולל בכלל תאי שטח אלו.
- לא יותר ניוד זכויות מייעוד מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.
- יותר ניוד זכויות לחניונים בין תאי שטח 101,102,103,104,105.
- חצרות מקורות בגנים ומועונות יום לא ייחשבו במניין שטחי הבניה.
- שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיור. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד אשר מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל את שטחי המרפסות.
- (2) יותר ניוד של יחידות דיור וזכויות בניה אלו או חלקם לתא שטח 102.
- (3) לטובת זכויות אלו, תותר תוספת של 2 קומות, מעבר למספר הקומות הכולל המצויין בטבלה. זכויות הבנייה בשורה זו הן 'זכויות מותנות' שהקמתן מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להוראות המפורטות בפרק 6 להוראות התכנית.
- (4) ניתן לנייד זכויות אלו אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (5) שטח עבור חניון, מחסנים, מעברים וחדרים טכניים.
- (6) במידה וימומשו הזכויות המותנות למגורים, תותר תוספת של שטחי שירות לחניונים על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
- (7) שטח עבור מבני שירות למשתמשי הפארק ולתחזוקתו השוטפת ועבור מבנה מעלית ומדרגות לטובת נגישות השטח. יותר לנייד זכויות אלו, או חלקם לחלקות תלת מימדיות מס' 1,2.
- (8) שטח עבור מבנה מעלית ומדרגות לטובת נגישות השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 01.1 ו-01.2 הינם מדגימים בלבד בנושא עיצוב אדריכלי למעט הנושאים הבאים שהם מחייבים: מפלס 0.00.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 100:1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, 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 הכביסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות לעת הגשת הבקשה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת פנוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה/חפירה ראשון יהא הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח של המעברים המונגשים, שצפ"ם, מעברים ושטחי זיקת הנאה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>7. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון לתאי שטח 103-105 יהא הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 301, ע"פ העקרונות שבנספח הבינוי לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון לתאי שטח 101-102 יהא הכנת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח הפתוח בתא שטח 302, ע"פ העקרונות שבנספח הבינוי לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר.</p> <p>יותר מתן היתר בניה לתאי שטח 101 ו-102 ללא התניה בהקמת בית ספר בתא שטח 201.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לרחובות בוליבה וגוואטמלה במקטעים הגובלים בתכנית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה, שפ"ע, שפ"ע עצים, מחלקת דרכים, הסדרי תנועה ובטיחות בדרכים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז י-ם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהא הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה</p>	

	6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>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 יהא הגשת חוות דעת למניעת מטרדי אבק לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מודל רוח והבטחת ביצוע אמצעי סיכוך רוח, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא העתקות כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>8. חשמל:</p> <p>8.1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים</p> <p>8.2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים מתוכננים.</p> <p>9. ביוב, ניקוז ומים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית מים, ביוב, ניהול מי נגר, ועיבוי מי מזגנים הכלולים בתכנית, על ידי תאגיד הגיחון.</p> <p>10. 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, על פי החלוקה המפורטת לקמן בסעיף 6.16.5.</p>		
	6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס של מגרשים 101, 102, 105 יהיה ביצוע בפועל של שטחים ציבוריים וזיקות הנאה על פי עקרונות שבנספח הבינוי</p> <p>2. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הסדרת רחובות בוליביה וגוואטמלה בהתאם לתכניות הסדרי התנועה שאושרו.</p> <p>3. תנאי למתן תעודת גמר לבית הספר במגרש 201 יהיה פיתוח גג בית הספר כגג ירוק פתוח לציבור בשטח שלא יפחת מ 700 מ"ר.</p>		
	6.4	עיצוב אדריכלי
<p>חומרי גמר:</p> <p>1. בניה באבן תבוצע באבן טבעית מסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר לשלב אבן עם חומרים נוספים לרבות: מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכדו' במעטפת הבניין, וזאת כפוף להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>		
	6.5	פיתוח ונוף
<p>1. בכל תא שטח תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד לפחות, עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.</p>		

6.5	פיתוח ונוף	
	<p>2. לא יותרו קירות תמך כלפי רחוב גוואטמלה וכן כלפי השצ"פ בתא שטח 302, מלבד בתא שטח 102 בסמוך לכניסה לחניון, שם תותר הבלטה בשיעור המינימלי הנדרש.</p> <p>3. לא תותר בליטה של מרתפי החניה/מחסנים מעל מפלס פיתוח המדרכה ברחוב גוואטמלה, מלבד בתא שטח 102, בסמוך לכניסה לחניון, שם תותר הבלטה בשיעור המינימלי הנדרש.</p> <p>4. קירות תמך בפיתוח יוגבלו לגובה של 3' מטר, מלבד במגרש 301 במעברי המדרגות/מעליות שבחיבור לרחוב בוליביה, וכן במגרש 302 במעבר מדרגות/מעליות המתוכנן.</p>	
6.6	חניה	
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף במקום לעת מתן היתר בנייה, בתוספת 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים</p> <p>2. בנוסף לחניה על פי תקן למגורים בחניון המשותף, יהיו גם מקומות חניה הדרושים לשימושים הציבוריים על פי תקן. תירשם על כך הערה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.</p> <p>3. חניית אופניים תהיה בהתאם לתקן הארצי.</p> <p>4. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות לאוורור טבעי.</p> <p>5. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	
6.7	שרותי כבאות	
	<p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>3. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים שמניין קומותיו עולה על 8 קומות 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>4. יוגשו תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו שיהיו חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>תנאי טופס אכלוס יהיה:</p> <p>1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>3. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בתיאום עם שירותי הכבאות.</p>	
6.8	קולטי שמש על הגג	
	<p>ככל שמתאפשר, בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה בתאום עם מהנדס העיר.</p>	

תשתיות	6.9
<p>1. תאום 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) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>2. תברואה ואצירת אשפה:</p> <p>יבחן פתרון פינוי האשפה על פי שיטת פינוי אשפה פנאומטי או על פי שיטת פינוי בדחסניות בעת הבקשה להיתר בנייה ראשון בתכנית.</p> <p>פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתאום עם עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון בתחום התכנית.</p>	



חשמל	6.10
<p>1. כל מערכת קווי החשמל תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום (שטח) לחדרי שנאים כדלקמן:</p> <p>1. במגרשים 101,102 שני חדרי שנאים, חדר אחד עבור 3 שנאים וחדר עבור 2 שנאים.</p> <p>2. במגרשים 103,104,105 חדר שנאים עבור 3 שנאים.</p> <p>חדרי שנאים במגרשים 101,102,103,104,105 ישולבו בחניון במפלס 4- או בקומה הראשונה של החניון.</p> <p>3. במגרש 201 חדר שנאים עבור שנאי אחד. חדר שנאים ימוקם במפלס הכביש/מדרכה צמוד לקו אפס.</p> <p>3. מידות מדויקות ומיקום עבור חדרי שנאים יתואם בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה כתנאי למתן אישור לתכנית.</p> <p>4. חדר השנאים יבנה בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי איורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>5. תנאי למיקום חדרי שנאים- אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.</p> <p>6. תשתיות קיימות: סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית עילית של חח"י. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך. (בשל פינוי שטח עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכדו') ע"פ שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במחלקה מסחרית של חח"י אגף ירושלים והנגב.</p> <p>7. טעינת רכבים חשמליים:</p> <p>1. בחניון התת קרקעי יש להכין הכנות (שקעים/ מפסקי פקט) עבור עמדות טעינה של רכבים חשמליים עבור 100% ממקומות החניה.</p> <p>2. כל השקעים/ מפסקי פקט של עמדות הטעינה יחוברו ללוח חשמל יעודי.</p> <p>3. יכול שלוח החשמל היעודי יקבל חיבור נפרד (מונה נפרד) מחברת החשמל ויכול שיחובר לחיבור הציבורי של שרותי הבית, בהתאם לסיכום עם חח"י בשלב היתר הבניה.</p> <p>4. כל עמדות הטעינה בחניונים ינוהלו ע"י תוכנה אחת.</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה, כדי לאפשר קליטת כמות</p>	

6.11

ניהול מי נגר

- גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי התכנית, וללא בניה בתת הקרקע. לחילופין יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).
3. חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום, השהייה ובמידת הניתן (לפי סוג הקרקע וכושר חלחול) גם חלחול של מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר ותיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.
4. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשטחים המרוצפים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ ניקוז.
5. ככל הניתן מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף ו/או פרלייט וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

- לתוכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית.
- עצים המסומנים לשימור:
1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הוכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- עצים המסומנים לכריתה:
1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזור העירוני.
2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
- עצים המסומנים להעתקה:
1. לעת הגשת בקשה להיתר ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/ העירוני.
2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שינוי סטטוס עצים שאינם בגדר שינוי ניכר לתוכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>1. רעש: א. יבוצע דוח אקוסטי בשלב ההיתר המתייחס למפגעי הרעש הפוטנציאליים לרבות כבישים עבור בית הספר. בדיקה אקוסטית סביבתית לצורך בחינת מפלסי רעש ועמידה בקריטריונים באזורים שסומנו כרגישים, תתבצע כתנאי להיתר בניה וזאת בכפוף ליעודים ולשימושים המוצעים באזורים אלו. בהתאם לממצאים, יוטמעו ההמלצות בהגשה להיתר (מיגון דירתי או אחר) ככל שיידרש. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. ב. בגני הילדים ובמבני המגורים יש לתכנן מעטפת אשר תספק כושר בידוד אקוסטי של $R_w=28dB$ לפחות כנדרש בחוק. 2. אזבסט: כתנאי להיתר 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 להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011. 3. בנייה ירוקה: עמידה בתקן לבנייה ירוקה התקף על פי דרישת עיריית ירושלים, לעת מתן היתר בנייה. בשלב תכנית עיצוב אדריכלי והיתרי הבנייה, ייקבעו המרכיבים הירוקים של הבניינים המתוכננים, בהתאם לתקן 5281. 4. במידה והתגלתה פגיעה בזכויות השמש של דיירי הבניינים הסמוכים יתבצע יידוע של הדיירים בדירות הנפגעות על פי חו"ד בדו"ח מיקרו אקלים 5. א. פיתוח בשצ"פים - תכנון השתילה יהיה תואם אקלים, כך שיעשה שימוש בעצים נשירים/שילוב אלמנטי הצללה הניתנים להסרה בחורף, באזורים בהם החשיפה לשמש חורפית המתקבלת בשצ"פים נמוכה מ-2 שעות שמש. ב. בהתאם לחריגות שנמצאו בדוח הרוחות ייושם בתכנית הפיתוח אלמנט בנוי למיתון רוחות בהתאם למוצג בדוח האקלים על מנת לאפשר עמידה בדרישות התקן ובטיחות המשתמשים במרחב או לחילופין תבוצע בחינת רוחות מעודכנת בשלב ההיתר עם שילוב פתרונות הפיתוח למיתון הרוחות החורגות המתקבלות והטמעת המסקנות בהגשה להיתר. 6. תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות לכל בניין.</p>	<p align="center">6.13</p>
<p align="center">הוראות בזמן בניה</p> <p>1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תכנית זו, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p align="center">6.14</p>

2. לא יתאפשר שימוש בשטח השצ"פ הסמוך בגוש 30413, חלקה 87 כאתר התארגנות עבור התכנית.

3. רעש :

העבודות והציוד יעמדו בדרישות אלו :

א. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט - 1979. הזכיין יחויב להמציא את תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנות אלו.

ב. התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992 ועדכון לתקנות מ- 4/2011. ע"פ סעיף 5 בתקנות, ציוד הבנייה לא יופעל באזור מגורים בין השעות 19:00 ל-00:07 למחרת, ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל-00:07 למחרת יום המנוחה. ע"פ סעיף 15 בתקנות, האיסורים על גרימת רעש באזור מגורים, חלים גם מחוץ לאזור מגורים, אם אותו רעש גורם להפרעה או מטרד באזור.

ג. המלצות המשרד להג"ס לגבי רעש מצטבר מאתרי בנין.

ד. כל הציוד שיופעל דרך קבע באתר העבודות (משאבות, מפוחי אוויר וכו'). יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.

4. רעידות :

יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5. צמצום מפגעי אבק :

יש להקפיד על ההמלצות הרשומות להלן בעת ביצוע עבודות שלא בעונה הרטובה :

א. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים : בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6/מ"שניה בקירוב).

ב. כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות ינוקו מאבק, במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי רכב יוצאים.

ג. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם.

ד. מומלץ כי מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה.

ה. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

ו. מומלץ להקפיד על מהירות נסיעה נמוכה בתחום האתר.

ז. שטחי עפר בתוך שטח התכנית יטופלו באמצעות חומרים היוצרים תאחיזה של חלקיקי העפר או הרטבה, כך שתמנע יצירה ופליטת חלקיקים בעת תנועת ציוד במשטחים אלו.

מומלץ כי לעת היתר בנייה תוגש חו"ד לנושא מטרדי אבק בעת העבודות לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

6. אתר התארגנות :



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה תדפיסה 32



תכנון זמין
מונה תדפיסה 32

<p align="center">הוראות בזמן בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>אתר התארגנות למשך עבודות הבניה יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, באופן שיצמצם ככל הניתן את המטרדים כלפי המבנים הסמוכים</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.</p> <p>2. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר חפץ. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.</p> <p>5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים הבאים:</p> <p>תא שטח 101: המסומן בנספח הבינוי במסגרת ורודה, המצוי בקומה הקרקע של הבניין והיקפו 440 מ"ר שטח בנוי ו 305 מ"ר שטח חצר אשר בו מותר שימוש למעון יום.</p> <p>תא שטח 103: המסומן בנספח הבינוי במסגרת כתומה, המצוי בקומה 4- של הבניין והיקפו כ 315 מ"ר אשר בו מותר שימוש לבית כנסת בלבד</p> <p>המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 250 מ"ר שטח בנוי ו 350 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>תא שטח 104: המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 125 מ"ר שטח בנוי ו 175 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>המסומן בנספח הבינוי במסגרת כתומה המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 175 מ"ר שטח בנוי, אשר בו מותר שימוש לספרייה.</p> <p>תא שטח 105: המסומן בנספח הבינוי בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו 250 מ"ר שטח בנוי ו 350 מ"ר שטח חצר, אשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>כל זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p> <p>על אף האמור בסעיף זה, תותר גמישות לעת מתן היתר בניה במיקומי שטחי ההפרשות לציבור בתכנית זו, הן בין המגרשים השונים, והן במפלס השטחים, הכל בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>6. על תאי השטח הבאים יחולו הוראות החוק לבעלות בחלקה רב שכבתית כמופיע בנספח התלת מימד נספח מס' 8: השטחים המסומנים בתשריט כתחום הנחיות מיוחדות בהם מתוכננות חלקות/תאי שטח תלת מימדיים מס' 1,2 כמפורט בתשריט התלת מימד - ומשמש עבור שטח ציבורי פתוח, ירשם לעת מתן היתר בניה ע"ש עיריית ירושלים, ע"פ תמ"ר.</p> <p>על אף האמור לעיל, תותר גמישות של עד מטר וחצי במפלס החלקה התלת מימדית, בהתאם</p>	

<p>6.16 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>לבינוי הסופי המוצע בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.17</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ובכלל זה שטחים ציבוריים הנכללים במבני מגורים, תהא הוועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים אלו ללא תמורה, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.18 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.18</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.19 תחזוקה</p>	<p>6.19</p>
<p>הנחיות מיוחדות לזכויות 'מותנות' למגורים:</p>	
<p>1. מימוש זכויות הבניה המותנות המופיעות בטבלה 5 נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר, ומימושן אינן 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 12.1 מיליון ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים המדויק שייכתב בהסכם הנאמנות.</p>	
<p>7. קרן התחזוקה ארוכת הטווח מיועדת למבנים בתאי שטח 101 ו-102 בלבד.</p>	
<p>8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות"</p>	
<p>6.20 סטיה ניכרת</p>	<p>6.20</p>
<p>הסעיפים הבאים הינם סעיפים מחייבים:</p>	
<p>1. מספר הקומות.</p>	
<p>2. קווי בניין.</p>	
<p>3. חזית מסחרית.</p>	
<p>4. איסור ניווד שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ליעוד מגורים.</p>	
<p>5. איסור הצמדת שטחי קרקע לדירות פרטיות בחזית הפונה לרחוב גוואטמלה.</p>	
<p>סטיה מאחד מסעיפים אלה תחשב לסטייה ניכרת.</p>	
<p>6.21 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.21</p>
<p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה. (ת"י 5139). בעתיד במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף חה"א. כמו כן, יש לפעול לתיקון התקנה לאלתר.</p>	
<p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכני על</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.21

המבנה, וכן עזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
 3. אם יידרש לחרוג מהגובה המאושר, לצורך הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	יותר לבצע את הפרוייקט בשני שלבים : שלב א : תאי שטח 101,102,201,302. שלב ב : תאי שטח 103,104,105,301	
1	היתר בניה ראשון בתחום התכנית	הגשת תכנית פיתוח של המעברים המונגשים לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2	היתר אכלוס למגורים	השלמת ביצוע מעברים המונגשים הצמודים למגורים בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
3	תנאי למתן תעודת גמר לבית הספר בתא שטח 201	פיתוח גג בית הספר כגג ירוק בשטח שלא יפחת ב 700 מ"ר

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה, אלא אם הוצע היתר בניה ראשון בתחום התכנית. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.

