

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0944512

התחדשות עירונית ברחוב יוסי בן יעזר בירושלים



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 :

16/10/2023

לאשר את התוכנית

א.א.א.

26/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005121260/310>

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית המוצעת נמצא בשכונת גוננים המאופיינת בדיור עממי אשר נבנה בשנות ה 60 וה 70 של המאה שעברה. בסביבה זו אושרו להפקדה מספר תכניות התחדשות עירונית בהיקפים שונים תוך צפוף עירוני. בצמוד לשטח התכנית קיים מתחם ציבורי גדול המכיל בתי ספר, מרכזים קהילתיים, ספרייה שכונתית, מגרשי ספורט שונים וגינה ציבורית. בתכנית אב גוננים סומנה חלקה זו למגורים מיוחד ובה 119 יחידות דיור ב 5 מבנים בני 4 קומות בשטח של כ-9.63 דונם. במסגרת תכנית 1456 משנת 1974, בוטלה הרחבת דרך בתחום החלקה ושטחים לא מבוזנים מהווים היום מגרשי חניה עמוסים לעייפה עבור דיירי המתחם.

התכנית המוצעת הינה תכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי" המשלבת בניה גבוה במגדלים ובניה מרקמית וכוללת שימושי מגורים, מסחר מבני ציבור, שצ"פ, שביל הולכי רגל ושטחי מעבר עם זיקת הנאה. שצ"פ רחב ידיים הפונה לצומת הרחובות יוסי בן יועזר וקנאי הגליל מהווה את מוקד המרחב הציבורי החדש שנוצר במקום מרבדי האספלט של מגרשי החניה. חזית מסחרית הנתמכת על ידי חניה עבור הציבור במפלס הרחוב מוצעת בדפנות הרחובות. מוסדות הציבור המוצעים ישולבו בקומות הקרקע של המבנים. השצ"פ הרחב המהווה רצף שטח פתוח מגונן ומרוצף, יהיה פתוח לכל הרחובות הגובלים בתכנית ותתאפשר שוטטות הציבור הרחב במרבית שטחי התכנית. התכנית מאפשרת גינון משמעותי של עצים בוגרים במקום שקיימים כאלה היום בלב המרחב הירוק, כחלק מרעיון טביעת האצבע של הבינוי הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

התחדשות עירונית ברחוב יוסי בן יועזר בירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

101-0944512

מספר התכנית

9.636 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219450
קואורדינאטה Y	628825

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית בשכונת גוננים.
 בין הרחובות יוסי בן יועזר, קנאי הגליל ואלכסנדריון.
 מדרום למגרש ב"ס קשת המהווה חלק ממתחם ציבורי גדול.
 בתחום התכנית 5 מבני מגורים טוריים.

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	אלכסנדריון	27	
ירושלים	יוסי בן יועזר	46	
ירושלים	יוסי בן יועזר	44	
ירושלים	יוסי בן יועזר	42	
ירושלים	יוסי בן יועזר	48	
ירושלים	קנאי הגליל	41	
ירושלים	קנאי הגליל	29	
ירושלים	רבי תנחומא	9	
ירושלים	רבי תנחומא	5	
ירושלים	רבי תנחומא	13	
ירושלים	רבי תנחומא	3	
ירושלים	רבי תנחומא	11	
ירושלים	רבי תנחומא	7	

גוננים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	מוסדר	חלק		113, 184-185, 187

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 41



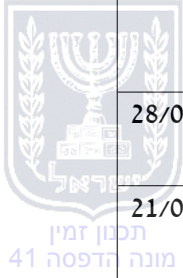
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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
28/04/1974		1310	2004	תכנית זו מחליפה את תכנית 1456	החלפה	<u>1456</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>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	<u>62</u>



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				גיא איגרא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא איגרא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	05/12/2023	גיא איגרא	13: 57 05/12/2023	נספח בינוי תכניות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	30/11/2023	גיא איגרא	13: 57 05/12/2023	נספח בינוי חתכים	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250	1	13/11/2022	גיא איגרא	16: 21 13/11/2022	רישום תלת מימד	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	18/01/2023	צ'סלר סולומון שירי	17: 38 18/01/2023	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/01/2023	ולדימיר ברסלבסקי	13: 20 05/12/2023	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה		38	16/11/2022	רן קליק	11: 35 16/11/2022	נספח סביבה אלכסנדריון	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		24	24/01/2023	מיכאל הימלפרב	11: 38 24/01/2023	כדאיות כלכלית	לא
ניהול מי נגר	מנחה		18	08/11/2022	אברהם בלאו	15: 10 13/11/2022	ניהול מי נגר_מסמך כתוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	1	08/11/2022	אברהם בלאו	15: 08 13/11/2022	ניהול מי נגר	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		31	04/02/2020	אדיר אלווס	09: 06 31/03/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	1	07/02/2021	אדיר אלווס	10: 27 23/02/2021	סקר ע"ג מדידה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	1	07/02/2021	אדיר אלווס	10: 29 23/02/2021	סקר פיתוח	לא
מפת מדידה	רקע	1: 500	1	22/03/2021	יורם אלישיב	12: 47 22/03/2021	מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה ברזון		מגדלי אנ.בי.אס אלכסנדריון ירושלים בע"מ	ירושלים	(1)		03-5117952	02-9999442	yeHUDA@nbsisrael.co.il

(1) כתובת : טרם נקבע.

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	גיא איגרא	36516	ג. איגרא אדריכלים	ירושלים	הגן הטכנולוגי)	1	02-6521350		office@mic-arc.com
ניהול תכנון	מתכנן	עמית סגל		ארי כהן מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	(2)		02-6797744		amit@mic-arc.com
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונים	אדיר אלוס		אדיר אלוס - סוקר עצים	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	196	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_el@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה 2012 בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		vladi@amav.net
שמאי מקרקעין	שמאי	מיכאל הימלפרב	4105411	גרינברג אולפינר ושות'	תל אביב- יפו	אלון יגאל (3)	65	03-6259999		
יועץ חברתי	יועץ	צופיה חברוני		צופיה חברוני	תרום	(4)				tzofialy@gmail.com
יועץ	יועץ סביבתי	רן קליק			ירושלים	(5)		077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	צ'סלר סולומון שירי	119271	צ'סלר סולומון בע"מ	עין ורד	הסייפן	34	09-9566069		shiri@chesler-solomon.com
הידרולוג	מתכנן	אברהם בלאו	33941	אברהם בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	העירית	7	02-6769284		a_blau@zahav.net.il

(1) כתובת: הגן הטכנולוגי מלחה, בניין ארז, קומה 1.

(2) כתובת: הגן הטכנולוגי מלחה, בניין ארז, כניסה ב', קומה 4.

(3) כתובת: 000.

(4) כתובת: טרם נשלח.

(5) כתובת: טרם נתקבל.



מזכירות הממשלה
משרד תכנון ופיקוח
41 הדפסה



מזכירות הממשלה
משרד תכנון ופיקוח
41 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור (שטחה כולל בשטח יחידת הדיור). הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים:</p> <p>א. שטח הדיורית יהיה בין 25 - 50 מ"ר.</p> <p>ב. הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארכת כגון ממ"ד/ממ"ק (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'.</p> <p>ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התעשי"ב - 2011.</p>
תחזוקה ארוכת טווח	<p>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 כל מתקניו ולרבות שמירה מראש על מצבו התקין של הבית המשותף והרכוש המשותף ומתקניו, והכל במטרה לאפשר את תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן.</p> <p>2. תחזוקת שבר: פעולות הנדרשות בעקבות תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממתקניו של המבנה או תשתיותיו, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי בעקבות תקלה או שבר כאמור.</p>

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לפינוי 119 יח"ד והקמת מבנים חדשים למגורים ושטחים נלווים לבניית 420 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי מערך ייעודי הקרקע כלהלן: שינוי מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד', לשצ"פ, לשביל ולדרך מוצעת (בחלקה תלת-מימדית).
- ב. קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים ד', לשצ"פ, לשביל ולדרך.
- ג. קביעת קווי בניין מירביים למגרשים המיועדים לבניה.
- ד. קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה.
- ה. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה, העתקה ושימור.
- ו. קביעת הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה.
- ז. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
- ח. קביעת הוראות לעניין חניה מתחת לשצ"פ.
- י. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה.
- יא. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור.

יב. קביעת הוראות לעניין תוספת זכויות מותנות כנגד הקמת קרן תחזוקה ותוספת קומות ושטחים בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	3
שביל	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	4
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	4
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	3
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זכות מעבר למעבר רגלי	שביל	4
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	דרך מוצעת	3
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שביל	4
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
סטיו	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	דרך מוצעת	3
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2
שטחים פתוחים תלת מימד	דרך מוצעת	3
שטחים פתוחים תלת מימד	מגורים ד'	1
שטחים פתוחים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	2
תחבורה תלת מימד	דרך מוצעת	3
תחבורה תלת מימד	מגורים ד'	1
תחבורה תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,876	מגורים 1
100	8,876	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.32	985.13	דרך מוצעת
53.71	5,125.44	מגורים די
9	858.87	שביל
26.96	2,572.71	שטח ציבורי פתוח
100	9,542.16	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מעונות יום ציבוריים</p> <p>ג. גני ילדים</p> <p>ד. תרבות</p> <p>ה. מסחר</p> <p>ו. חניון תת קרקעי</p> <p>ז. שנאים</p> <p>ח. מחסנים</p> <p>ט. חצרות משק ומתקנים טכניים שונים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. להלן רכיבי התכנון המחייבים בנספח הבינוי: קווי הבנין, גובה בניה מירבי, מס' בניינים/כניסות מינימלי.</p> <p>2. 20% מסה"כ יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו קטנות מ-80 מ"ר ושטח זה כולל ממ"ד.</p> <p>3. מבני ציבור</p> <p>א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע חום כתום המצוי בקומת הכניסה [0.00] של בניין A והיקפו כ-260 מ"ר יותר שימוש ציבורי לגני ילדים בלבד + חצרות גני ילדים בשטח של 350 מ"ר. כמו כן בבניין A בקומת כניסה ובקומה 1 בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ב' בצבע חום כתום והיקפו כ-280 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ב. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ג' בצבע חום כתום המצוי במפלס הכניסה מרחוב אלכסנדריון [-1] של בניין B והיקפו כ-470 מ"ר (בשתי קומות) יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ג. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ד' בצבע חום כתום המצוי בקומת הכניסה [0.00] של בניין C והיקפו כ-235 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ד. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ה' בצבע חום כתום המצוי במפלס הכניסה מרחוב אלכסנדריון [-1] של בניין D והיקפו כ-120 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ה. כל השטחים הנ"ל מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.4 להלן. יותר לעת הליך הרישוי ריכוז של השטחים הציבוריים המבונים בתיאום עם מהנדס העיר בשניים עד שלושה מבנים לשם ייעול השימוש בשטחים אלו ובלבד שהיקפם הכולל לא יפחת מהקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית. בשטחים המתפנים בקומת הקרקע והתת קרקע לא יותרו שימושי מגורים. במידה ויכללו בשטחים אלו שימושים כגון מסחר ותעסוקה ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים ממגורים לצורך כך. הוראות אלו הינן מחייבות וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>ו. קירוי חצרות עבור שטחי הציבור המבונים יתואם מול מחלקת תכנון.</p> <p>4. מסחר</p> <p>א. תותר חזית מסחרית עבור בניית שטחי מסחר עפ"י המיקום המסומן בתשריט.</p> <p>ב. המיקום העקרוני של שטחי המסחר בקומת קרקע וכן היקף שטחי הבניה למסחר מחייבים.</p> <p>ג. חזיתות המבנים במפלסי קומת הקרקע כלפי הרחובות והשצ"פ יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה, כניסות למבנה המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. בחזיתות אלו יותרו פתחים לשטחי שירות שונים כגון חצר משק, פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכדומה. לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלו.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>5. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, המיקום העקרוני של שטחי המסחר בקומת הקרקע וכן היקף שטחי הבנייה למסחר מחייבים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>6. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יחרוג מעבר ל 3.5 מ'.</p> <p>7. קומות טכניות מעל מפלס הרחובות אלכסנדריון, בן יועזר וקנאי הגליל, לא ייחשבו במנין זכויות הבניה ובמנין הקומות.</p> <p>8. שילוט:</p> <p>א. יותר שילוט על קירות חיצוניים בקו החזית המסחרית המסומנת בתשריט.</p> <p>ב. השילוט לא יבלוט מעבר לקירות הבנין החיצוניים.</p> <p>ג. השילוט ישולב בצורה אחידה בכל החזיתות.</p> <p>9. בניה באבן:</p> <p>א. חיפוי קירות המבנים תהיה על פי ההנחיות העירוניות התקפות לעת מתן היתר.</p> <p>ב. לא תותר בניה באבן נסורה בלתי מעובדת.</p> <p>ג. קירות תמך וגדרות פיתוח הנוף יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>10. מרפסות ובלטות</p> <p>א. תותרנה מרפסות זיזיות ומקורות. שטח מרפסות זיזיות ומרפסות התחומות בשלוש קירות יכלל במנין שטחים עיקריים למרפסות ולא יכלל במנין השטחים העיקריים.</p> <p>ב. במפלס המרחב הציבורי, הרחובות והשצ"פ, תותר הבלטת גוונים ופרגולות מעבר לגבולות המגרש ובלבד שהבליטה תהא נסוגה ב-50 ס"מ מקו אבן השפה של הכביש.</p> <p>11. יחידות מזוג אויר- לא תותר הנחת יחידות מזוג אויר על קירות הבנין החיצוניים באופן גלוי ונצפה ויוצג פתרון למיקומם, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>12. מתקנים טכניים, תשתיות ואצירת אשפה</p> <p>א. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת קרקע.</p> <p>ב. יותר פתרון פינוי אשפה משותף לכל השימושים בתחום תא שטח מס' 1.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצונו את שילוב המערכות בתכנון הבנין.</p> <p>13. תותר בניית מחסנים עבור כל השימושים שבתא שטח מס' 1 בתחום קווי הבנין התת קרקעיים.</p> <p>14. בתכנון מפורט יהיה ניתן לחבר בין השטח הציבורי המבונה בבנין A לאזור הציבורי שמצפון לתכנית באמצעות גשר או מעבר עילי. מיקומו הסופי של המעבר ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ראשון ובאשורו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>15. לא תותר הצבת פילרים ושעוני מים כלפי המרחב הציבורי וכלפי זיקת ההנאה, אלא בחזיתות הניצבות בלבד.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>16. תותר הקמת דיוריות בהיקף שלא יעלה על 20% מסך יחידות הדיור בתכנית. גודל יחיד המארכת בה תותר הקמת דיורית לא יפחת מ 130 מ"ר (כולל שטח הדיורית). הדיוריות יכללו בהיתר הבניה של יחידת הדיור המארכת.</p> <p>17. תותר גמישות של עד 1.2 מ' במפלס הכניסה הקובעת למבני המגורים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>18. לא יותרו שימושי מגורים במפלסי קומת הכניסה כלפי הרחובות המצרניים והשצ"פ המוצע.</p>
ג	<p>חניה</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. תותר חניה במפלסים שמתחת למפלס השצ"פ המרכזי ובתחום קווי הבנין לקומות התת קרקעיות.</p> <p>2. החניה תהא על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. תחוייב התקנת תשתית לאפשרות הטענת חשמלית עבור כל תאי החניה.</p> <p>4. תחוייב התקנת חניית אורחים בשיעור של כ 10% ממספר יח"ד בתחום התכנית.</p> <p>5. יותר שימוש במכפילי חניה תיקניים.</p> <p>6. יותר שימושי חשמל ואנרגיה בתת"ק בלבד.</p> <p>7. חדר השנאים יוקם כחלק מהבנין ולא כמבנה נפרד וימוקם בחניון בתת קרקע תוך עדיפות מונה הדפסה 41 תכנון זמין</p> <p>לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים ולפי הנחיות חח"י.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה מירבי למגדלים ולבניה מרקמית יהא על פי ניספח הבינוי וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>2. מספר הקומות יהא על פי ניספח הבינוי וכל סטיה ממנו תחשב לסטיה נכרת.</p> <p>3. קווי הבנין המופיעים בנספח הבינוי, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב לסטיה נכרת.</p> <p>4. בפינת הרחובות קנאי הגליל ואלכסנדריון ימוקמו חזיתות/מסחריות. הנחיה זו מחייבת וסטיה ממנה תחשב לסטיה נכרת.</p>
ה	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. סטיו</p> <p>בקו בניין אפס של תא שטח מס' 1, תותר הקמת ארקדה במפלס הקרקע ברוחב של לפחות 4 מ' ובשטח של עד 900 מ"ר, כמסומן בקו סטיו בתשריט מצב מוצע. השטח תחת הארקדה יהיה נגיש ופיתוח לציבור הרחב ויתוכנן כמקשה אחת עם תא שטח מס' 2 (שצ"פ) ותא שטח מס' 4 (שביל). שטחים אלו יחושבו כשטחי שרות על קרקעיים.</p> <p>2. פיתוח:</p> <p>א. בתחום מגרש המגורים יהיו לפחות 2 מעברים מחייבים עבור כלל הציבור, ברוחב מינימלי של 4 מ', בין רחוב אלכסנדריון והשצ"פ ובין המגרש הציבורי (חלקה 170) והשצ"פ. סך שטח המעברים ומיקומם הסופי ייקבע לעת מתן היתר בניה. פיתוח שטחים אלו יתוכננו כמקשה אחת עם תכנון פיתוח השצ"פ ויאפשרו מעבר רציף ללא הגבלה כל שהיא - בשטחים אלו יותר פיתוח נופי הכולל מדרכות, צמחיה, ריהוט רחוב, תאורה וכד'. תותר העברת תשתיות ציבוריות, השקיה, תאורה וכו', וכן גישה לטיפול תחזוקה והחלפה ע"י נותני השרות מטעם הרשויות.</p> <p>ב. תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים המוצעים והשטחים הציבוריים, לרבות כלפי יעוד דרך, שביל והשצ"פ המוצע בתכנית. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף ב' לעיל יותר גידור חצרות מבני הציבור על פי דרישות הנחיות הרשויות.</p> <p>3. בין החזיתות הצדדיות של מבנים A,C ומבנים B,D ניתן להתקין קירוי עבור החצרות הנדרשות לשימושים הציבוריים במפלס הקומה הראשונה, כאמור בהערה יא לטבלה בסעיף 5. יובהר כי תחום זיקת ההנאה המסומן בתשריט במקומות אלו יותר בעינו וכי הקירוי, ככל שיוצע, יוצע בגובה של כ- 4 מ' מעל מפלס זכות המעבר להולכי הרגל.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המופיעים בנספח הבינוי, הינם מחייבים והם:</p> <p>1. קו נקודה בצבע אדום: קו בנין עילי לבינוי מעל מפלס הכניסה הרלוונטי בכל בנין ממפלס</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>הרחוב.</p> <p>2. שני קווים ונקודה בצבע אדום : קו בנין לכל בינוי מתחת למפלס הכניסה הרלוונטי בכל בנין ממפלס הרחוב.</p> <p>3. קו ושתי נקודות בצבע תכלת : קו בנין עילי לבינוי במפלס הקרקע/הכניסה הרלוונטי בכל בנין.</p>
ז	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. בתחום התכנית יהיו שטחים ציבוריים מבונים אשר שטחם יהא על פי המפורט להלן.</p> <p>א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע חום כתום המצוי בקומת הכניסה [0.00] של בנין A והיקפו כ-260 מ"ר יותר שימוש ציבורי לגני ילדים בלבד + חצרות גני ילדים בשטח של 350 מ"ר. כמו כן בבנין A בקומת כניסה ובקומה 1 בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ב' בצבע חום כתום והיקפו כ-280 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ב. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ג' בצבע חום כתום המצוי במפלס הכניסה מרחוב אלכסנדריון [-1] של בנין B והיקפו כ-470 מ"ר (בשתי קומות) יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ג. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ד' בצבע חום כתום המצוי בקומת הכניסה [0.00] של בנין C והיקפו כ-235 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ד. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ה' בצבע חום כתום המצוי במפלס הכניסה מרחוב אלכסנדריון [-1] של בנין D והיקפו כ-120 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ה. כל השטחים הנ"ל מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.4 להלן. הוראות אלו זו הינן מחייבות וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>ו. קירוי חצרות עבור שטחי הציבור המבונים יתואם מול מחלקת תכנון.</p> <p>2. מיקום ועיצוב השטחים הציבוריים המבונים המסומנים בנספח הבינוי, הם עקרוניים בלבד ומיקומם הסופי ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ראשון ובאשורו של מהנדס העיר או מי מטעמו, ובלבד ששטחם לא יפחת מן השטח שנקבע בתכנית זו בשיעור של עד 10% ומיקומן יאפשר גישה חופשית ונגישה מן המרחב הציבורי.</p> <p>3. מפלס על קרקעי של השצ"פ ירשם בבעלות העיריה ובעומק מינימלי של 50 ס"מ. לעת מתן היתר בניה תוכן תכנית חלוקה ורישום בהתאם לתקנות רישום מגרש תלת מיימדי.</p> <p>4. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ניתן להציע הפחתה בכמות השטחים המבונים בהיקף של עד 20% לצורך יעילות תכנונית או אילוצי תכנון.</p>
ח	<p>מסחר</p> <p>1. לאורך החזית המסחרית המסומנת בתשריט , תותר הקמת שטחים למסחר.</p> <p>2. המיקום העקרוני בנספח הבינוי של שטחי המסחר בקומת הקרקע וכן היקף שטחי הבניה למסחר הינם מחייבים.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>בתחום מגרש המגורים מסומנים בתשריט מצב מוצע 2 מעברים עם זיקת הנאה להולכי רגל עבור כלל הציבור, ברוחב מינימלי של 4 מ', בין רחוב אלכסנדריון והשצ"פ ובין המגרש הציבורי (חלקה 170) והשצ"פ. סך שטח המעברים ומיקומם הסופי ייקבע לעת מתן היתר בניה. פיתוח שטחים אלו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

<p>4.1 מגורים ד'</p> <p>יתוכננו כמקשה אחת עם תכנון פיתוח השצ"פ ויאפשרו מעבר רציף ללא הגבלה כל שהיא. בשטחים אלו יותר פיתוח נופי הכולל מדרכות, צמחיה, ריהוט רחוב, תאורה וכד'. תותר העברת תשתיות ציבוריות, השקיה, תאורה וכו', וכן גישה לטיפול תחזוקה והחלפה ע"י נותני השרות מטעם הרשויות.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>א. שטח פתוח לרווחת הציבור. ב. רחבות, שבילים ומעברים להולכי רגל. לרבות גישות למגרשי המגורים. תובטח גישה למעבר רכב חרום. ג. גינון ונטיעות, ריהוט גן כגון: מצללות, ספסלים אשפתונים, מתקני משחק, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, תאורה וכד'. ד. יותר שימוש בתת הקרקע עבור חניונים מתחת לשטח השצ"פ.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א פיתוח ונוף</p> <p>1. אופי ופיתוח השטחים הפתוחים יהיה בהתאם להגדרות והנחיות הפיתוח בנספח הבינוי ובנספח הנוף. 2. מבני עזר, מתקני תשתית ומבנים הנדסיים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח ככל הניתן בשולי השצ"פ באופן שלא יקטעו רציפותו ואיכותו ובאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. 3. מעל אזור החניון התת"ק, במקומות בהם יינטעו עצים, עומק אדמת הגן לנטיעתם ולהעמקת השורשים לא יפחת מ 2 מטר. במקרים בהם גובה החניון אינו מאפשר תותר הבלטה מעל פני הקרקע עד 0.5 מטר לבור השתילה. 4. מערכות תת קרקעיות מחלחלות לצורכי איגום תת קרקעי של מי גשם יותקנו בהתאם להנחיות הידרולוג. 5. בתחום השצ"פ ייקבע שטח של עד 300 מ"ר לפחות שיהא מחוץ לתחום החניון. 6. התכנית מאפשרת גינון משמעותי של עצים בוגרים במקום שקיימים כאלה היום בלב המרחב הירוק, כחלק מרעיון טביעת האצבע של הבינוי הקיים. בשלב הרישוי יבוצע תאום עם אגף שפ"ע לנטיעת עצים בוגרים כפיצוי נופי.</p>	<p>א</p>
<p>4.3 שביל</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>א. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל, לרבות גישות למגרשי המגורים. תובטח גישה למעבר רכב חרום. ג. גינון ונטיעות, ריהוט גן כגון: מצללות, ספסלים אשפתונים, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, תאורה וכד'. ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ה. יותר שימוש עבור חניונים מתחת לשטח השביל.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א הוראות פיתוח</p> <p>א. אופי פיתוח השביל יהיה בהתאם להגדרות והנחיות הפיתוח בנספח הבינוי ובנספח הנוף. ב. באזורים בהם יינטעו עצים, יהיה עומק אדמת גן לנטיעתם ולהעמקת השורשים בקרקע על פי</p>	<p>א</p>



<p style="text-align: right;">שביל</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p>המלצת אגרונום ובאישור אגף שפ"ע.</p>	
<p style="text-align: right;">זיקת הנאה</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>מיקום זיקת ההנאה לרכב המסומן בתשריט "מצב מוצע" ייקבע כך שיאפשר כניסה ויציאה של רכבים מרחוב יוסי בן יועזר לחניון התת קרקעי בתחום התכנית. מיקום זיקת ההנאה הסופי ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ראשון ובאשורו של מהנדס העיר או מי מטעמו, ובלבד ששטחו לא יפחת מן השטח שנקבע בתכנית זו.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: right;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p> <p>א. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. תנועת כלי רכב ג. חניה לאורך הדרך במקומות המסומנים. ד. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p>
<p style="text-align: right;">זרכים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. לאורך המדרכות המשיקות לתכנית יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5040		(4)	(3) 134.3	420	91075	(2) 33755	160	(1) 16610	40550	5156.6	1	מגורים	ד' מגורים ד'	
					1365		(5) 355		(5) 1010	5156.6	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים ד'	
					415		(5) 300		(5) 115	5156.6	1	מסחר	ד' מגורים ד'	
228		(7) 2	(7) 7	(7) 19	(6) 3564	(2) 1140		(6) 524	(6) 1900	5156.6	1	מגורים	ד' מגורים ד'	

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

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

הוראות טבלה 5:

(א) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(ב) קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(ג) לא יותר ניווד של שטחי מרפסות לטובת כל שימוש אחר.

(ד) השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות גם אם הן תחומות בשלוש קירות. לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות לא מקורות ומרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים.

(ה) האמצעים למיתון רוח לא יחשבו במניין השטחים

(ו) תותר תוספת של 110 מ"ר עבור חדר שנאים ביעוד מגורים בלבד.

(ז) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה.

(ח) בתא שטח מס' 1, ניתן יהיה לממש מרחב מוגן קומתי בתצורת מ"מ"ק במקום מ"מ"ד. במקרה זה ניתן יהיה להמיר 12.5 מ"ר שירות על קרקעי לשטח עיקרי למגורים לכל יח"ד הכלולה בהיתר למגורים ואשר לא מוצע עבורה פתרון מ"מ"ד. כמו כן, תותר תוספת של 4.5 מ"ר שטחי שרות לכל יח"ד אשר מוצע עבורה פתרון מ"מ"ק.

(ט) שטח הסטיו בקומת הקרקע בשטח של עד 900 מ"ר יחושב במניין שטחי השרות העל קרקעיים.

(י) תותר הקמת דיוריות, ובתנאי שמספרן המקסימלי לא יעלה על 20% מסך יחידות הדיור בתכנית.

(יא) יותר קירוי עבור חצרות השימושים הציבוריים ולצורך מניעת נפילת חפצים משימושי המגורים, וזאת בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם כ 900 מ"ר עבור שטחי שרות מקורים בתחום הסטיו.

(2) תרשם חלקה תלת מיימדית מס' 5 עבור שטחי השרות בתת קרקע בהתאם לנספח תלת מיימד.

(3) גובה מרבי של הבניינים כמסומן בנספח הבינוי.

(4) מגדל A בן 34 קומות, מגדל B בן 32 קומות, בניין C ובניין D בני 10 קומות.

(5) שטחי שירות כלולים במניין השטחים.

(6) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.8 להוראות התכנית. תוספת השטחים תתחלק

באופן יחסי בין המגדלים A ו-B.

(7) מספר זה יתווסף למפורט עבור מגדלים A+B בתא שטח 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנון נוף מפורט:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח על פי נספח הבינוי, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים וחזיתות. מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות (פילרים) ואופן שילובם בגדרות, תכנון חצרות פנימיות, גינות ונטיעות עצים בוגרים, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניין וכו'.

ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינות, מפרצי חניה, עמודי תאורה, ריצוף וריהוט רחוב. ג. בתחום השצ"פ יובטח מילוי אדמה גנטית מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר בניה.

2. תנועה וחניה:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לתא שטח 3, דרך מוצעת, למחלקת תושיה. ב. תכנית חניה מפורטת עפ"י תקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. יינתן גם פתרון חניה לרכב דו-גלגלי.

3. עצים:

אישור תכנית אשר תמקם עצים לפיצוי נופי. במקום כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שנקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו, בתאום עם מחלקת שפ"ע.

4. שפת רחוב:

תנאי להיתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח על פי עקרונות שבנספח הבינוי לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינות, מפרצי חניה, עמודי תאורה, ריצוף וריהוט רחוב וכן שילוב פרטי בניין אחידים בהיתר בכל ארבעת הבניינים בנושאים הבאים:

א. שילוט השימושים בקומת הקרקע במפלס הרחובות אלכסנדרון, קנאי הגליל ויוסי בן יועזר. ב. פיתוח השצ"פ יחד עם פיתוח השטח הפתוח ביעוד המגורים, יתוכננו כמקשה אחת ויאפשרו מעבר רציף לציבור ללא הגבלה כל שהיא.

ג. גופי הצללה בקומת קרקע במפלס רחובות אלכסנדרון, קנאי הגליל ויוסי בן יועזר.

5. איכות הסביבה:

א. שימושי המסחר טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

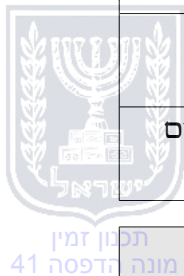
ב. הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

ד. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה הצגתו של מסמך המציג את הטמעת עקרונות תקן הבניה הירוקה בתכנון המבנה. הכנת המסמך, תתואם מראש אל מול המחלקה לאיכות הסביבה

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>בעיריית ירושלים, כאשר אישורה למסמך ולהטמעתו בתכניות המבנה יהיה תנאי לאישור התכנון ע"פ תקן 5281.</p> <p>ה.תנאי להיתר בניה, יהיה בחינה מחודשת של הגברת הרוחות במקום תוך כדי קביעת אמצעים נדרשים למיתון הרוח במידת הצורך. עם זאת, בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מדרישה זו באם לדעתה אין בה צורך לאור הבדלים מינוריים בין המבנה המוצע לנספח הבינוי המוצע.</p> <p>ו. באזורים בהם נצפו הגברות רוח בנספח האקלימי לתכנית, לא יותרו שימושי שהייה ממושכת לרבות ישיבה ושהות, אלא אם יוצג דו"ח רוחות מעודכן הכולל פתרון למשברי הרוח באזורים אלו באופן המאפשר יישום שימושי שהייה ואחרים.</p> <p>ז.לא תותר הצבת פילרים ושעוני מים כלפי המרחב הציבורי.</p> <p>6.שטחי ציבור מבונים :</p> <p>א.תנאי להיתר בניה ראשון יהא תיאום עם מחלקת מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים ובכלל זאת מיקום חניות לשטחים הציבוריים.</p> <p>ב.רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העיריה.</p> <p>7.אצירת אשפה :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הנו אישור מחלקת התברואה למיקום וגדלי מתקני האשפה.</p> <p>8.נגישות :</p> <p>תנאי להיתר בניה הנו אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>9.מי נגר :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר האמצעים להפניית מי נגר לתחום של שטחים פתוחים סמוכים לתכנית או חלחולם לתת קרקע באמצעים הנדסיים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את השטחים המבונים בבניינים לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.כדלהלן :</p> <p>א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע חום כתום המצוי בקומת הכניסה [0.00] של בניין A והיקפו כ-260 מ"ר יותר שימוש ציבורי לגני ילדים בלבד + חצרות גני ילדים בשטח של 350 מ"ר. כמו כן בבניין A בקומת כניסה ובקומה 1 בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ב' בצבע חום כתום והיקפו כ-280 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ב. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ג' בצבע חום כתום המצוי במפלס הכניסה מרחוב אלכסנדריון [-1] של בניין B והיקפו כ-470 מ"ר (בשתי קומות) יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ג. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ד' בצבע חום כתום המצוי בקומת הכניסה [0.00] של בניין C והיקפו כ-235 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ד. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ה' בצבע חום כתום המצוי במפלס הכניסה מרחוב אלכסנדריון [-1] של בניין D והיקפו כ-120 מ"ר יותר שימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ה. כל השטחים הנ"ל מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.4 להלן. הוראות אלו זו הינן מחייבות וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>12. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו יותר ריכוז השטחים הציבוריים המבונים בשניים או</p>

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>שלושה מבנים לשם ייעול השימוש בשטחים אלו ובלבד שהיקפם הכולל לא יפחת מהקבוע בטבלה 5 להוראות התכנית. בשטחים המתפנים בקומת הקרקע והתת קרקע יותרו שימושים סחירים לרבות מגורים. במידה ויכללו בשטחים אלו שימושים כגון מסחר ותעסוקה ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים ממגורים לצורך כך.</p> <p>13. לא יותרו שימושי מגורים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחובות המצרניים והשצ"פ המוצע. כל סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>14. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ניתן להציע הפחתה בכמות השטחים המבונים בהיקף של עד 20% לצורך יעילות תכנונית או אילוצי תכנון.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.3</p>
<p>1. תנאי לאכלוס יהיה השלמת פיתוח שטחי השצ"פ והמעברים בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור בתנאים בהליך הרישוי והשטחים הציבוריים המבונים ברמת גמר מעטפת בלבד.</p> <p>2. תנאי לטופס 4 יהא השלמת ביצוע תכנית הפיתוח, השביל והרחבת הדרך שאושרה על ידי תושיה ושפ"ע כתנאי למתן היתר.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דיין.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.5</p>
<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>הריסות ופינויים</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>2. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>3. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים על סוגיהם לצורך ביצוע חפירה ודיפון מתחת לקרקע הגובלת במגרש הנבנה ובלבד שלא תהיה פגיעה במגרש הסמוך אליו הוחדרו.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. העגורן יסומן בהתאם לתקן 5139.</p> <p>2. אם יידרש לחרוג להקמת התוכנית יש להגיש בקשה נפרדת. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>3. שבועיים לפני ההקמה התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח ההודעות: יש לוודא קבלת הודעה במייל חוזר air21@idf.gov.il.</p> <p>4. בשיא גובה המבנם יותקן סימון לילה באמצעות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה ת"י 5139. במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א. כמו כן יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p>	
<p>תחזוקה</p>	<p>6.8</p>
<p>הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:</p> <p>1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר</p>	



תחזוקה	6.8
<p>ומימושן אינו מחייב.</p> <p>2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", מימושן יבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" שיתבקשו באותה בקשה להיתר, והכל בכפוף לאפשרות לממש את התכנית בשני שלבי ביצוע, כאמור בסעיף 7.1.</p> <p>3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות" הרלוונטיות לאותו שלב ביצוע, יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר. מובהר כי אין באמור כדי לפגוע באפשרות לממש את התכנית בשני שלבים כאמור בסעיף 7.1, ואין במימוש זכויות הבניה בשלב הראשון כדי לפגוע בזכויות הבניה ה"מותנות" שניתן לממש בשלב השני.</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, שמטרתו תחזוקה ארוכת טווח של המבנה נשוא הבקשה, 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 16,503,800 ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים המדוייק שיכתב בהסכם נאמנות.</p> <p>7. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בשני שלבים וכל שלב יכלול מגדל ובניין מרקמי עפ"י סימניהם בנספח הבינוי כלהלן: מגדל A + בניין C, מגדל B + בניין D.	בכל שלב יובטח מענה לצרכי הציבור הנדרשים להיקף יח"ד שייבנו באותו שלב בהתאם לשטחי הציבור המוצעים בתכנית.
2	ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.	
3	תנאי להיתר בניה.	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ולמעברים בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי ולרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר.
4	תנאי לאכלוס	פיתוח השצ"פ והמעברים בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
5	תנאי למתן טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. באם הוועדה המחוזית תמצא לנכון היא תהיה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.