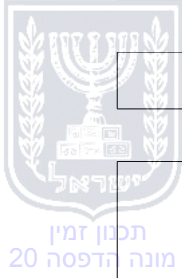


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1120690

תוספת מגורים ברחוב אולסוונגר 13



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 :

23/01/2024

לאשר את התוכנית

06/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בינוי הממוקמת ברחוב אולסוונגר בירושלים.  
התכנית מוגשת על ידי היזם חברת מימושים בקלנר.  
התכנית חלה על מגרש 14 בגוש 30407, המורכב משני תאי שטח, האחד בייעוד מגורים והשני בייעוד דרך ואלו כלולים בתכנית מתאר ירושלים 62.  
תכנית זו מציעה להגדיל את מס' יח"ד, מ 28 יח"ד מותרות ל 32 יח"ד.  
התכנית קובעת כי 25% מהשטח למגורים יהיה עבור דיור להשכרה לצמיתות.  
התכנית קובעת שטח ומיקום לגן ילדים.  
התכנית מוסיפה שטח מסחרי לאורך רחוב אולסוונגר.  
תכנית זו מציעה מבנה בן 8 קומות על קרקעיות ו-4 קומות תת קרקעיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת מגורים ברחוב אולסונגר 13

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1120690

1.2 שטח התכנית 1.202 דונם

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216319 קואורדינאטה X

630570 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המתחם ממוקם על רחוב אולסוונגר

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	אולסוונגר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30407	מוסדר	חלק	14	

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 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בשטח התכנית.	החלפה	62
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



תכנון זמין  
הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון הוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון הוק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 48 03/08/2022	ראובן אלסטר	03/08/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות, גובה בינוי, שימושים.	15: 47 29/05/2023	דורון הוק	03/05/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 11 30/03/2023	ולדימיר ברסלבסקי	30/03/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים	14: 22 01/05/2023	אדיר אלוס	06/09/2022	16		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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יחיאל פוטש		חברת מימושים בקלנר	ירושלים	כנפי נשרים				

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל פוטש		חברת מימושים בקלנר	ירושלים	כנפי נשרים				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון הוק		הוק אדריכלים	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636		doron@hoek. co.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		
	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה 2012	ירושלים	(1)	4	02-6726992	02-6726992	amav@amav. net
סוקר עצים - הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		"אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ"	הוד השרון	סוקולוב	46	09-8357777		office@adir- nof.co.il

(1) כתובת: יד חרוצים 4, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 מבנה מגורים בן 8 קומות עם חזית מסחרית לכיוון רח' אולסוונגר, בהיקף של 32 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות לבינוי בגובה 8 קומות מעל מפלס אולסוונגר ו 4 קומות מתחת לקרקע.
2. קביעת היקף יח"ד מירבי.
3. קביעת שטח בינוי למגורים, לגן הילדים ולמסחר.
4. קביעת הוראות מחייבות בדבר דיור להשכרה לצמיתות.
5. קביעת קווי בניין מירביים עיליים ותחתיים.
6. קביעת השימושים המותרים בתכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי כאמור.
9. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
10. קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
11. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
12. קביעת תנאים לתעודת גמר.
13. קביעת סיווג עצים בוגרים לשימור ו/או העתקה ו/או כריתה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	224.87	18.71
מגורים 3	976.99	81.29
סה"כ	1,201.86	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	224.87	18.71
מגורים ד'	976.99	81.29
סה"כ	1,201.87	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ודיור להשכרה לצמיתות.                      2. מסחר בחזית מסחרית.                      3. שטחים ציבוריים לשימושי חינוך.                      4. שטחי שירות כגון: חניה, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים, מחסנים וכיוצ"ב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מפלס הקרקע כלפי רחוב אולסוונגר יהיה עבור שימושים משותפים לדיירים ועבור שימושים מסחריים.                      2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למצויין בנספח הבינוי. מפלס זה יותאם למפלסי הפיתוח הסופיים של הדרך והמדרכות, בהתאם לתכנית הפיתוח אשר תואשר ע"י אגף שפ"ע ואדריכל העיר.                      3. יותר שינוי של עד +/- מטר אחד בגובה המבנה המצויין בנספח הבינוי ללא שינוי במפלס הכניסה לבניין.                      4. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה או פרסום הקלה. תוספת הקומות התת קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבנייה של הקומות התת קרקעיות או העל קרקעיות לעיל אינם נכללים בשטחי הבנייה המפורטים בטבלת זכויות הבנייה. מפלסי הקומות התת קרקעיות יקבעו בשלב מתן היתר בניה ובהתאם לצורך ולתקנים.                      5. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק של 50 ס"מ לכל הפחות. בתיאום עם אגף שפ"ע, לעת מתן היתר הבניה, ייקבעו מקומות נבחרים בהם יובטח מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 150 ס"מ, יותר שימוש באדניות מוגבהות לשם כך.                      6. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ונתנאי שתיהיה אחידות עיצובית לכל המצללות.                      7. גובה גדרות כלפיי מגרשים מצרניים המיועדים למגורים לא יעלה על 1.2 מ'.                      8. לא תותר הקמת גינות פרטיות במפלס רחוב אולסוונגר.                      9. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בקומת הקרקע בחזיתות הפונות אל הרחוב.                      10. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>פיתוח:</p> <p>1. הבניה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.                      2. הבניה תיצור טרסות בכל קומה, על מנת שלא ליצור קיר אחד תלול.                      3. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות יהיו עם אדמת גן וללא בינוי תחתם                      4. תתאפשר יציאה לטרסות אלו מתוך הדירות (במידה וניתן).</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p>

4.1	מגורים ד'
	<p>גגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גגות המבנים יהיו שטוחים.</li> <li>לא תותר בנייה על הגג למעט חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים.</li> <li>ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי.</li> <li>הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מיזוג אוויר וכו' תיעשה בצורה מסודרת על גג המבנה.</li> <li>הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פיתרון עיצובי.</li> <li>מסתור הציוד הטכני לעיל יוגבל רק באותם אזורים בגג בהם מוצב הציוד הטכני.</li> <li>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לתכנון שטח הגג ובה יפורטו כל הרכיבים המיועדים להצבה בגג.</li> <li>תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש יח"ד בקומה שמתחתיו.</li> </ol>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מרפסת זיז ו/או מרפסות סוכה מקורות או מקורות חלקית, תהיינה אחת מעל השנייה, בקונטור משותף ובמסגרת אחידה.</li> <li>מידת רוחב המרפסות ו/או קונטור המסגרת התוחם אותן, תהיה גדולה ממידת העומק.</li> <li>מרפסת זיז ללא מסגרת יותרו בחזיתות צדדיות בלבד, שאינן פונות לדרך קיימת או מוצעת.</li> <li>לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</li> <li>מרפסות זיז יוצעו בעומק מירבי של 1.5 מ'. לא תותר הבלטות מרפסות מעל לגבול המגרש. קו בניין מירבי למרפסות יהיה בהתאם למסומן בתשריט.</li> <li>המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</li> <li>ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</li> </ol>
ה	<p><b>הוראות בינוי</b> חזית מסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בקומת הקרקע, כלפי רח' אולסונגר, יותרו שימושים מסחריים ובזיקה רציפה לרחוב.</li> <li>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.3. השטח לשימושים מסחריים יהיה בהתאם למופיע בטבלת זכויות הבנייה בתא שטח זה.</li> <li>גובה הקומה המסחרית יהא בהתאם להנחיות המרחביות.</li> </ol>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</li> <li>קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</li> <li>קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות.</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
ז	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ג' בצבע סגול המצוי בקומה 3+, מפלס +755.75 והיקפו כ-130 מ"ר, יותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>2. בקומה זו יותר לבנות כיתת גן בשטח מירבי של 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר.</p> <p>3. חצר גן ילדים הממוקמת מעל חניון תתכונן עם אדמה בעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>4. מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה הינו לפי המסומן בנספח הבינוי במפלס +755.75.</p> <p>מיקום המוסדות במפלס זה הינו מחייב. המיקום הסופי של המוסדות במפלס זה ייקבע לעת מתן היתר הבניה בתאום עם מחלקת מבנה ציבור.</p> <p>5. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית, בשטח שסומן בנספח הבינוי, במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>6. גישה נפרדת אל גן הילדים תתאפשר ממפלס הביניים, שנקבע בתכנית מס' 101-0468355, המוגדר כזיקת הנאה לציבור והינו אזור בעל נגישות מלאה.</p> <p>7. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.5 להלן.</p> <p>8. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.</p> <p>9. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>דיוור להשכרה:</p> <p>1. תקופת ההשכרה: כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לצמיתות. יחיד אלו יחויבו בהשכרה לצמיתות, מיום מתן טופס איכלוס. לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרן ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. בכל תקופת ההשכרה, שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	4	4	4	4	(3) 8	(2) 30	(1) 32	63	(1) 8365	5200		(1) 900	(1) 2265	989	1	מגורים	ד'
									160			30	130		1	מסחר	ד'
									130				130		1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד'
									8655	5200		930	2525	989	1	<סך הכל>	ד'
													213	2		דרך מאושרת	



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	(4) 384
מגורים ד'	מסחר	1	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור להינוך	1	
מגורים ד'	<סך הכל>	1	
דרך מאושרת		2	

**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, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- ג. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- ד. תותר תוספת שטחי שירות תתי"ק בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
- ה. לפחות 20% מיחיד יהיו בשטח של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפחות 25% מסך השטחים למגורים יהיו עבור דיור להשכרה לצמיתות.
- (2) גובה המבנה לא כולל יציאה לגג ומתקנים טכניים והנדסיים על הגג למעלית, קולטי שמש, מ"א, מאגר מים, מעקה וכו'. יותר שינוי של עד +/- מטר אחד בגובה מבנה המגורים המצוין בנספח הבינוי ללא שינוי במפלס הכניסה לבניין.
- (3) מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כפי שמופיע אינו כולל את קומת היציאה לגג.
- (4) שטחי המרפסות בטבלה אינם כוללים שטחי מרפסות גג ומרפסות שאינן מקורות. מעבר לשטחים המופיעים בטבלה תותר תוספת שטחים עבור מרפסות גג ומרפסות שאינן מקורות.



**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית ועל קרקעית (שאינה גלויה) כמצוין בנספח הבינוי/נספח התנועה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה/מתקני חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. ניתן להוסיף קומות חניה תת קרקעיות מעבר למסומן במסמכי תכנית זו, והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה.</p> <p>5. הכניסה לחניון תהיה בגבול המגרש המערבי, כפי שמופיע בנספח התנועה, או דרך הכניסה המאושרת במסגרת תכנית מס' 101-0468355 התחדשות עירונית קלנר.</p> <p>6. תותר התקנת חניונים משותפים לתאי שטח סמוכים, כניסה לחניון משותף תתאפשר באמצעות התרת מעבר רכבים אל החניון מתוך החלוקת הסמוכות. ראה ניסוח בסעיף 4.1.2 א' (6). ככל שיתאפשר חיבור החניונים כאמור, כי אז יבוטל הצורך בכניסה ויציאה נפרדת לחניון שבחלקה 14 והכניסה והיציאה מהחניון יעשו דרך חלקה 143 הסמוכה.</p> <p>7. מקומות חניה לאופניים ע"פי תקן החניה הארצי. במקרים בהם המחסן הדירתי גדול מ 6 מ"ר, ניתן לקבוע כי חניית האופניים תהיה במחסן הדירתי, ובלבד שקיימת נגישות נוחה להסעת האופניים למחסן, לרבות מעלית שאורכה לפחות 2 מ'. מקומות חניית אופניים שאינם במחסנים דירתיים ימוקמו בתחום מגרש המגורים, רצוי בתחום הבניין, בשטחים המשותפים, במתקנים מסודרים לקשירת אופניים, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>8. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה או פרסום הקלה. תוספת הקומות התת קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבנייה של הקומות התת קרקעיות כאמור אינם נכללים בשטחי הבנייה המפורטים בטבלת זכויות הבנייה. מפלסי הקומות התת קרקעיות יקבעו בשלב מתן היתר בניה ובהתאם לצורך ולתקנים.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>היתר בנייה יתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>א. טיפול בגזי הקרקע כפי שייקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. הגשת בדיקה אקוסטית לעניין רמות הרעש הצפויות מהמערכות המכאניות במבנה, מהדרכים ומהמסילות הקיימות והמתוכננות הסמוכות.</p> <p>מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש.</p> <p>ג. הצגת פתרון מערכות האורור בבניין, לא יותר מיקום פתחי האורור של הבניין ומערכותיו בגובה הולכי הרגל במפלס הקרקע, בכלל זה שטחים פתוחים לציבור בחלק המערבי של התכנית.</p> <p>ד. פסולת בניין: טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p>
6.3	ביוב וניקוז
	<p>1. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בהתאם ובפיקוח מחלקת ביוב וניקוז.</p> <p>2. הפתרון לחלחול מי נגר מתחום התכנית ייקבע בשלב היתר הבניה ויהווה תנאי למתן ההיתר. הפתרון לחלחול מי נגר יכלול שטחים חדירי מים ומתקני חלחול והשהייה לתת קרקע בתחום המגרש, בכדי לאפשר קליטת כמו גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע</p>

<p><b>6.3 ביוב וניקוז</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>בתחומי המגרש. 3. תנאי להיתר בניה יהא אישור תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.</p>	
<p><b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. קווי הבניין כפי שנקבעו בתשריט הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. 2. מגבלת הקומות וכן המגבלות על גובה הבינוי אשר נקבעו בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. 2. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישור קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה. 3. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 4. תיאום עם מחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. 5. ביצוע סקר עצים בוגרים, ואישורו ע"י פקיד היערות. 6. תנאי למתן היתר בניה בבניינים בהם מרתפי חניה משותפים למספר תאי שטח, הינו רישום הערה בספרי המקרקעין לזיקת הנאה שאינה מוגבלת בזמן ובשימוש, למעבר חופשי בין תאי השטח. הרישום יעשה על ידי מגישי הבקשה להיתר. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום/הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור בתחום המבנה ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה מיום מתן טופס איכלוס. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לצמיתות</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20